

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA



Tesis Doctoral

**COLONIALISMO ECONÓMICO EN LA EVOLUCIÓN
URBANÍSTICA DE MARBELLA**


Francisco de Asís Gamboa González

Málaga, 2015



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

AUTOR: Francisco de Asís Gamboa González

 <http://orcid.org/0000-0003-2100-6965>

EDITA: Publicaciones y Divulgación Científica. Universidad de Málaga



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

Cualquier parte de esta obra se puede reproducir sin autorización pero con el reconocimiento y atribución de los autores.

No se puede hacer uso comercial de la obra y no se puede alterar, transformar o hacer obras derivadas.

Esta Tesis Doctoral está depositada en el Repositorio Institucional de la Universidad de Málaga (RIUMA): riuma.uma.es



UNIVERSIDAD DE MÁLAGA



Tesis Doctoral

**COLONIALISMO ECONÓMICO EN LA EVOLUCIÓN
URBANÍSTICA DE MARBELLA**

Tesinando:

FRANCISCO DE ASÍS GAMBOA GONZÁLEZ

Dirigida por:

Prof. Dr. D. JUAN MARÍA MONTIJANO GARCÍA

**FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
DEPARTAMENTO DE HISTORIA DEL ARTE
Málaga 2015**



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

JUAN MARÍA MONTIJANO GARCÍA, DOCTOR EN HISTORIA DEL ARTE POR LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA, PROFESOR TITULAR DE HISTORIA Y TEORÍA DE LAS ARTES DE LA FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRA DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA.

CERTIFICO

Que bajo mi dirección el tesinante D. Francisco de Asís GAMBOA GONZÁLEZ, Arquitecto Superior-Urbanismo, provisto de DNI 24.750.560F, ha realizado la tesis COLONIALISMO ECONÓMICO EN LA EVOLUCIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA, y que autorizo la presentación de la misma, por cumplimentar esta los requisitos estipulados en la normativa vigente.

En Málaga a 30 de Setiembre de 2015



Fdo. Juan María Montijano García



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

AGRADECIMIENTOS.

A las instituciones cuya colaboración ha servido de estímulo y ayuda a la investigación realizada: Biblioteca de la Facultad de Filosofía y Letras, Biblioteca General, Biblioteca de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Biblioteca de la E.T.S. de Arquitectura, Biblioteca de la Facultad de Derecho, Biblioteca de la Facultad de Turismo, Archivo del Colegio Oficial de Arquitectos, Archivo Municipal del Ayuntamiento de Marbella.

Al tutor de la Tesis Doctoral, Prof. Dr. D. Juan María Montijano García por la ayuda prestada y las sugerencias ofrecidas y al profesor Dr. Diego Maestri, ex director del Departamento de Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Ingeniería de la universidad de L'Áquila, ex profesor de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Roma, profesor de Diseño de la Facultad de Arquitectura Tre por la ayuda prestada.

A las personas que durante el trabajo de investigación ha colaborado estrechamente en la elaboración de los dibujos y esquemas Antonio Gamboa Gámez, director creativo de Art Warriors.

A mi familia, por el ánimo y la confianza que han derrochado, sin cuya inestimable ayuda hubiera sido imposible llegar a buen puerto: a mi mujer María José, a mis hijos Antonio, Francisco de Asís y Pablo Salvador, conocedores como nadie del esfuerzo realizado. A ellos dedico este trabajo.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

ÍNDICE.

PALABRAS LIMINARES: origen, razón, metodología y estructura.	5
PRESENTACIÓN	31
CAPÍTULO I: ORIGEN Y TOPONIMIA	
1.1. ANTECEDENTES	33
1.2. ETAPA ROMANA	36
1.3. ETAPA VISIGODA	48
1.4. ETAPA MUSULMANA	51
1.4.1. Arquitectura civil	53
1.4.2. Arquitectura militar	56
1.4.3. Marbella, plano urbano	63
CAPÍTULO II: LA MARBELLA CRISTIANO-MEDIEVAL. SIGLOS XV-XVI.	
2.1. LA RECONQUISTA	78
2.2. LA CASTELLANIZACIÓN	
2.2.1. La repoblación.....	81
2.2.2. Transformación del parcelario	82
2.2.3. Delimitación del territorio.....	96
2.2.4. La agricultura	98
2.3. EXPULSIÓN DE LOS MORISCOS	100
CAPÍTULO III: MARBELLA EN LOS SIGLOS XVII Y XVIII.	
3.1. PERIODO 1600-1699	102
3.2. PERIODO 1700-1800	108
3.2.1. La industria	116
3.2.2. La agricultura y el comercio	117
CAPÍTULO IV: SIGLO XIX. MARBELLA INDUSTRIAL Y AGRÍCOLA.	
4.1. CONTEXTUALIZACIÓN	122
4.1.1. La agricultura	125
4.1.2. La industria	127
4.1.3. El ferrocarril	127
4.2. MARBELLA. EL PROYECTO INDUSTRIAL	
4.2.1. Período 1808-1868	129
4.2.2. Período 1869-1934	138
4.2.3. Período 1939-1970	146
4.3. MARBELLA. EL PROYECTO AGRÍCOLA	
4.3.1. Contextualización	149
4.3.2. Las colonias agrícolas.....	151
4.3.2. Período 1855 -1874	154
4.3.3. Período 1874-1879.....	162
4.3.4. Período 1883-1933.....	165
CAPÍTULO V: LA MARBELLA TURÍSTICA.	
5.1. CONCEPTUALIZACIÓN.....	170

5.2. ESPAÑA. CONTEXTUALIZACIÓN	
5.2.1. Período 1850-1936.....	172
5.2.2. Período 1936-1949.....	174
5.2.3. Período 1950-1975	177
5.2.4. Período 1975-1982	184
5.2.5. Período 1982-1996.....	186
5.2.6. Período 1996-2011	188
5.3. EL PROYECTO DE TURISMO HOTELERO Y RESIDENCIAL	
5.3.1. Conceptualización	189
5.3.2. Período 1900-1950.La hostelería familiar.....	190
5.3.3. Período 1950-1959. La hostelería de coexistencia	199
5.3.4. Período 1960-1969. El despegue definitivo	208
5.3.5. Período 1970-1975.El turismo de masas	221
5.3.6. Período 1976-1990	229
5.3.7. Período 1991-2007	232
5.4. EL PROYECTO DE TURISMO DEPORTIVO	
TURISMO DE GOLF	
5.4.1. Referencia histórica.....	234
5.4.2. Costa del Sol–Costa del golf	238
5.4.3. Marbella y el golf . Evolución.....	242
5.4.3.1. Período 1950-1970	246
5.4.3.2. Período 1970-1980	249
5.4.3.3. Período 1980-1990	251
5.4.3.4. Período 1990-2000	252
5.4.3.5. Período 2000-2004	255
5.4.3.6. Período 2004-2011	258
5.4.4. Conclusión	258
5.4.5. Distribución espacial	259
5.4.6. El marco normativo en Andalucía	262
TURISMO NÁUTICO	
5.4.7 Generalidades	271
5.4.8. El turismo náutico en la Costa del Sol.....	273
5.4.9. El turismo náutico en Marbella. Los Puertos Deportivos	274
5.4.10. Relación entre los puertos deportivos y las promociones urbanísticas del entorno	280
5.4.11. La explotación de los Puertos Deportivos de Andalucía	281

CAPÍTULO VI: EVOLUCIÓN DEL MARCO NORMATIVO Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE MARBELLA.

6.1. ANTECEDENTES.	285
6.2. PERÍODO 1939-1975.	
6.2.1. España.	
6.2.1.1. Contextualización	287
6.2.1.2. Marco Normativo Estatal	288
6.2.2. Marbella.	

6.2.2.1. Contextualización.....	313
6.2.2.2. El marco normativo.....	314
6.2.2.3. La evolución urbanística.....	315
6.3. PERIODO 1976-1990.	
6.3.1. España.	
6.3.1.1. Contextualización.....	346
6.3.1.2. Marco Normativo Estatal.....	346
6.3.2. Andalucía	
6.3.2.1. Contextualización.....	353
6.3.3. Marbella.	
6.3.3.1. Contextualización.....	355
6.3.3.2. Marco normativo.....	361
6.4. PERIODO 1991-2007.	
6.4.1. España.	
6.4.1.1. Contextualización.....	366
6.4.1.2. Marco Normativo Estatal.....	367
6.4.2. Andalucía	
6.4.2.1. Contextualización.....	378
6.4.2.2. Marco normativo.....	379
6.4.3. Marbella.	
6.4.3.1. Contextualización.....	391
6.4.3.2. Marco normativo.....	393
6.4.3.3. Disolución del Ayuntamiento de Marbella.....	404
6.5. PERIODO 2008-2011.	
6.5.1. España.	
6.5.1.1. Contextualización.....	406
6.5.1.2. Marco Normativo Estatal.....	406
6.5.2. Andalucía.	
6.5.2.1. Contextualización.....	411
6.5.2.2. Marco normativo.....	411
6.5.3. Marbella.	
6.5.3.1. Contextualización.....	412
6.5.3.2. Marco normativo.....	413

CAPÍTULO VII: INCIDENCIA EN LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN.

7.1. ANTECEDENTES.....	454
7.2. PERIODO 1830-1910.....	456
7.3. PERIODO 1910-1930.....	458
7.4. PERIODO 1939-1960.....	461
7.5. PERIODO 1960-1991.....	463
7.6. PERIODO 1992-2006.....	465
7.5. PERIODO 2007-2011.....	467

BIBLIOGRAFÍA.....	471
--------------------------	------------



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

PALABRAS LIMINARES: Origen, razón, metodología y estructura.

Origen.

Conocí Marbella a principio de los años 60 con motivo del paso obligado en automóvil desde Coín, mi pueblo natal, hacia Ronda, donde realizaba mis estudios como alumno interno de un colegio; una vez atravesado el núcleo urbano era necesario realizar otra travesía, la de San Pedro de Alcántara, paso obligado para enfilar la tortuosa carretera que nos remitía a nuestro destino. A partir de este año y durante siete largos años más, el recorrido de ida y de vuelta se convertiría en habitual con tres trayectos anuales.

Por aquel entonces Coín era un pueblo eminentemente agrícola, cabeza de partido, con una población importante, 20.843 almas frente a la población de 12.156 que conformaba Marbella, incluyendo el núcleo de San Pedro de Alcántara.

El paso del tiempo jugaba a favor del desarrollo de Marbella: en 1969, mi último trayecto de vuelta, se había iniciado el despegue turístico y la población ya había alcanzado los 29.253 habitantes, mientras que Coín había descendido a los 20.470.

El trayecto desde Coín, donde residía, hasta Marbella, se realizaba a través de una sinuosa carretera de montaña que con un diminuto ancho de calzada imposibilitaba cualquier adelantamiento en un rosario diario de vehículos, que rebosantes de mano de obra para la construcción, se dirigían hacia Marbella, quien, una vez superado el puerto de Ojén, aparecía convertida en un mar de grúas que enarbolaban el boom inmobiliario.

Tras ejercer como arquitecto un cierto tiempo en Coín, adquirida la experiencia necesaria, centré el ejercicio de mi profesión en el mundo de las promociones de Marbella, si bien pequeño en sus dimensiones, tan grande en sus planteamientos que no podía sino generar un prudente distanciamiento cuando se advertía la complejidad del mismo. La población superaba ya los 60.000 habitantes.

Razón.

Como resultado de residir y ejercer la profesión de arquitecto en Marbella fui acumulando suficientes conocimientos y material de trabajo de gran utilidad para el desarrollo de este trabajo. Me esforcé en averiguar qué era lo que sucedía en Marbella que hacía tan difícil elaborar una comprensión global de su inusual desarrollo y de una sociedad tan diversa, dando como resultado un inicial y prudente distanciamiento de la misma en virtud de los interrogantes que provocaba, apuntando unas características que, más tarde, influirían definitivamente para la redacción este trabajo.

De una parte se advertían problemas específicos para cuya explicación resultaba insuficiente un análisis comparado con otras poblaciones, reclamando la realización de un estudio particular. De otra parte albergaba una serie de contradicciones que mediante un análisis riguroso de su historia debería de permitir comprender mejor su idiosincrasia y su desarrollo vertiginoso.

Surgió así la necesidad de analizar los orígenes del desarrollo y de la evolución urbanística de Marbella desde sus orígenes conocidos hasta el siglo XXI.

Una ciudad sin apenas vestigios conservados de su pasado, que presentaba en su piel las trazas de distintas etapas que había vivido pero sin conexión alguna entre ellas, salvo el denominador común del ejercicio del colonialismo económico, entendido este como una situación, donde un determinado número de individuos rige o domina un territorio por motivaciones de apropiación de su riqueza y recursos, estableciendo una sociedad dual.

De un lado los colonizadores y de otro la población autóctona, estableciéndose una convivencia estrecha entre ambas partes, compartiendo territorio, pero sin mezclarse, donde cada una de las dos partes de la sociedad tiene su propia organización con ausencia de una interrelación profunda, como si quisiera no tener pasado, tan solo un futuro basado en una nueva forma de colonialismo, el desarrollo turístico y la llegada de capitales procedentes de fuera que mantuvieran sobre este escenario una obra de sueños, de *glamour* y grandeza a cuya representación asistían impávidos los pocos nativos que aún residían, expectantes y atentos de la denominada “cultura del pelotazo” a la espera de que sus ancestros agrícolas dieran paso al título de millonario gracias a la transformación en suelo edificable de los terrenos que antaño fueran cultivados por sus antepasados.

Metodología.

La metodología empleada viene marcada no solo por la complejidad del tema sino por la existencia de múltiples estudios que reconocidos estudiosos e investigadores han realizado analizando pormenorizadamente, si bien de manera sectorial, el objeto de esta investigación.

En base a ello se ha optado por un método que toma como base, de una parte, la experiencia vivida durante más de treinta y cinco años ejerciendo la profesión de arquitecto urbanista, ejerciendo de arquitecto municipal en diversos ayuntamientos de la provincia y la profesión libre en Marbella. De otra los estudios y relaciones entre distintas las disciplinas y geografías, teniendo como base una ingente bibliografía procedente de las bibliotecas de la Universidad de Málaga y una base histórica de marco general obtenida de diversos legajos depositados en archivos.

En el análisis de la evolución de Marbella hemos contemplado desde el inicio no solo las partes más significativas sino que hemos indagado las relaciones entre ellas buscando en qué medida el resultado obedece a una idea unitaria.

Para tal fin hemos atendido a la concepción global del conjunto y de sus partes significativas, contemplando asimismo el estudio de los elementos singulares que intervienen.

Todo ello ha permitido la comprensión del proceso evolutivo de Marbella, consciente de que este no ha sido más que la continuación de un colonialismo económico y social de su territorio, que ha devenido fundamental para su desarrollo urbanístico y la evolución poblacional.

Marbella, cuyo origen coinciden los estudiosos en situar en la etapa califal de al-Ándalus (929-1031), inicialmente como un puesto fronterizo que posteriormente evolucionaría a una medina, se convirtió en el siglo XIX en la protagonista de los inicios de la temprana revolución industrial española y en un referente para el desarrollo de la agricultura gracias a un proyecto pionero en España.

Con la entrada del siglo XX, gracias a una privilegiada situación geográfica y un clima excepcional, tuvo lugar el desarrollo de una potente economía basada en la oferta turística.

Todas las fases tuvieron un denominador común: los protagonistas impulsores de cada una de ellas fueron personas foráneas y sus actuaciones

tendrán una incidencia fundamental en el desarrollo del suelo y en la evolución poblacional de Marbella.

Estructura.

El trabajo de investigación realizado se estructura en siete capítulos.

En el CAPITULO I se aborda el origen del núcleo poblacional, punto de partida para analizar la evolución del territorio y su población. Como afirma Ortega y Gasset “El hombre no tiene naturaleza, lo que tiene es historia”.

Tras estudiar los vestigios existentes, romanos y visigodos, la proveniencia del nombre de Marbella se presenta incierta; desde la antigüedad existen diversos asentamientos en la zona a los que se le asignan nombres tales como Marbesula, Cilniana, Salduba, entre otros, que se pretende que pudieran ser el origen de Marbella, pero se carece de constancia escrita o documentada y/o de prospecciones arqueológicas, que permitan identificar un determinado asiento poblacional en esta etapa como el núcleo origen.

A continuación nos centramos en la etapa árabe-musulmana. La mayoría de los autores coinciden en situar su origen en la etapa califal de al-Ándalus (929-1031) como una zona fronteriza con finalidad militar. Un *hisp* destinado a la estancia de la tropa itinerante a la vez que puesto de vigilancia, que fue evolucionando hasta alcanzar en el siglo XIV el rango de medina, capital de una sede judicial con cadí, con un territorio estructurado alrededor de la ciudad en torres alquerías según asevera Calero Secall. En opinión de Gozalves Gravioto, la fortaleza surgió “en muy poco tiempo y por decisión estatal”, para resolver la necesidad de asegurar un embarcadero que permitiera fomentar el comercio y el tránsito de tropas entre al-Ándalus y el Norte de África, en un momento de ansias expansionistas del califato, pero manteniendo su carácter fronterizo.

Una vez establecido el origen, siguiendo a Torremocha y Martínez Enamorado, que afirman que “las últimas tendencias para el análisis diacrónico del hecho urbanístico en tierras del Islam precisa profundizar en las diferencias entre los elementos propios del islam y de otros hechos urbanos anteriores o posteriores”, estudiamos, de una parte, las características generales de la ciudad, sus arquitecturas civil y militar y el ulterior desenvolvimiento; y de otra, la transición de la *madina* andalusí a la ciudad cristiano-medieval.

El CAPÍTULO II, dedica la primera parte a realizar un somero estudio de Marbella y su territorio en los siglos XV-XVI. Siguiendo a Urbaneja Ortiz, se establecen en el mismo tres fases a grandes rasgos: la reconquista, la castellanización y la expulsión de los moriscos.

Con la reconquista en 1485 por los Reyes Católicos, se inicia la etapa cristiano-medieval y asistimos a una colonización económica y social, protagonizada, de una parte por la primera repoblación, en la que se le asignaron 275 vecinos cristianos; y de otra con la delimitación de un nuevo territorio, el establecimiento de un nuevo parcelario de la ciudad y el reparto de los bienes urbanos entre los nuevos pobladores.

El espíritu de religiosidad propio de aquellos tiempos se manifestó en la inmediata erección de capillas, conventos e instituciones hospitalarias. La arquitectura y el urbanismo del centro de Marbella en esta etapa ha sido objeto de un exhaustivo estudio por el doctor Moreno Fernández.

Con la expulsión de los moriscos tras la rebelión de 1570, el Consejo de Población de la ciudad de Granada llevó a cabo una nueva repoblación con colonos cristianos, lo que se tradujo en un censo de 1.452 personas dando lugar a una nueva estructura social y agraria.

El CAPÍTULO III, se centra en los siglos XVII-XVIII. En este periodo interesa destacar en el orden urbanístico dos hechos importantes: el comienzo de la expansión de la ciudad hacia el norte, con la creación del Aduar Norte, que más tarde dará lugar al Barrio Norte; la traída del agua de Puente Palo en 1632, a cauce abierto, y la creación del Barrio Nuevo.

En otro orden de cosas a este periodo pertenecen, la construcción de una batería para la defensa de Marbella, denominada Fuerte de San Luis, cuyos trabajos finalizaron en 1739. Y en 1784 la Real Orden de Carlos III para que se construyera un muelle en la playa de Marbella, proyecto que fue redactado en 1791 por el ingeniero autor de las obras de protección de las murallas de Cádiz, D. Tomás Muñoz. Se conocería como el “muelle de piedra”.

El colonialismo económico del territorio de Marbella, comenzará en el siglo XIX con el aprovechamiento de sus recursos físicos a través de los proyectos industrial y agrícola, de cuyo estudio se encarga el CAPÍTULO IV.

En los márgenes de Río Verde, aprovechando dos recursos fundamentales existentes y necesarios para tal fin: las grandes extensiones de bosques (para el suministro del combustible) y el potente caudal del mencionado río (para abastecer la energía motriz) se establecerán en 1826 los primeros altos hornos de España, “Ferrería la Concepción” y “El Ángel”, de la mano de dos emprendedores foráneos.

La Ferrería La Concepción, terminada de construir en 1830, se debe a D. Manuel Agustín Heredia, integrante del movimiento migratorio Norte-Sur. La

segunda siderurgia, denominada El Ángel, es iniciativa del británico-gibraltarero Juan Giró.

Marbella se convirtió en foco de atracción de inmigración con el consiguiente aumento de su población foránea, y su influencia en el devenir urbano. En los años de máximo esplendor (1834-1839) la siderurgia llegó a emplear más de 2.000 hombres, en una época en la que el censo de Marbella estaba situado en 1.840 almas.

Una sucesión de factores externos unidos a la desforestación de los bosques de Marbella provocaron la crisis de las fábricas malagueñas y las llevarían al cierre: la del Ángel en 1862 y la de La Concepción 1884.

Liquidada la etapa industrial, acogiéndose a la ley de Minas de 1869, hará su aparición el capital extranjero en Marbella de manos de los británicos hermanos Malcolm quienes adquieren la propiedades de El Ángel, para posteriormente venderlas quedándose tan solo con los yacimientos mineros existentes en el Peñoncillo, que fueron aportados a la sociedad *The Marbella Iron Ore Company & Limited*. Con la finalidad de exportar a Inglaterra el mineral extraído, crearon una línea férrea que discurría desde las minas hasta la costa, y a través de un muelle de hierro creado al efecto, que penetraba 260m. en el interior del mar para realizar el embarque del mineral. La empresa no superó el crack de 1929 y cerró sus puertas en 1931.

La industria minera se retomaría en 1950 con la explotación del mineral para su exportación, por parte de la compañía FERARCO S.A., compuesta por accionistas bilbaínos, quienes ante la dificultad que presentaba la inexistencia de un puerto apropiado, emplearon tranvías aéreos monocable y bicable, que transportaban el mineral desde las minas hasta los barcos atracados en la mar. En 1970 el agotamiento de los yacimientos conllevó la liquidación de la empresa y el final de la industria minera.

Las sucesivas desamortizaciones habidas en España apuntalaron un proceso de cambios sociales. El Estado favoreció el establecimiento de “colonias agrícolas” que pusieran en cultivo terrenos realengos y baldíos y a su vez modernizaran los sistemas de producción con la “Ley sobre Repoblación de Tierras” para el fomento de la población rural y el establecimiento de colonias agrícolas de 1855.

En plena crisis industrial, la aparición de unas circunstancias objetivas favorables unido a las ventajas fiscales que la ley aportaba, propiciaron en este sector la temprana aparición de la denominada “colonización agraria” que atrajo la inversión de capital foráneo a una Marbella fundamentalmente

agrícola. Tema que ha sido profundamente analizado por los doctores Casado Bellagarza y Prieto Borrego.

Destacan en este ámbito dos ilustres personajes: D. Manuel Gutiérrez de la Concha, Marqués del Duero, natural de Ciudad de Córdoba (Argentina), y D. Tomás Domínguez Artola, natural de Marbella.

A partir de 1859 el Marqués del Duero fue configurando una enorme propiedad de unas 10.517 has. de extensión, regada por los ríos Guadaiza, Guadalmina y Guadalmanza y por unos 24 arroyos, que se destinaron inicialmente para un cultivo diverso, explotación agrícola que denominó “San Pedro Alcántara”. Acogiéndose a Ley sobre Repoblación de Tierras creó la Colonia de San Pedro Alcántara, uno de los proyectos agrícolas más importantes y novedosos realizados en España, que desde 1862 se centró en el monocultivo de la caña de azúcar.

Los primeros colonos procedentes en su mayor parte de Andalucía, y también procedentes de Murcia y Valencia, conformaron el núcleo poblacional de San Pedro Alcántara, compuesto en un principio por dos calles, la Alta y la Baja, que posteriormente se convertirían en tres, La Gasca, Pizarro y Duero, dando origen a la actual barriada.

Las dificultades económicas ante la imposibilidad de devolución de los préstamos hipotecarios recibidos por el Marqués acabaron con la Colonia en manos de los prestamistas quienes a su vez aportaron la colonia a la sociedad constituida con capital hispano-francés “San Pedro Alcántara S.A.,” que construiría los embalses de Las Medranas, Cancelada, de La Leche y Pantano Roto.

Tomás Domínguez Artola creará la “Colonia Agrícola de El Ángel” sobre los terrenos donde antiguamente se ubicaba la ferrería de El Ángel. Gestionada también como Sociedad, realizó los pantanos Viejo, el de Rincones o Machalajachina y el Pantano Nuevo o Lago de las Tortugas.

Para intentar paliar los graves problemas ocasionados por las heladas de 1902, la reforma arancelaria y el avance de la remolacha, en un intento de monopolizar la producción para controlar los precios, se creó en 1903 la “Sociedad General Azucarera”, que adquirió las fábricas existentes incluidas las de las colonias de San Pedro Alcántara y El Ángel.

En el periodo 1830-1910 Marbella se convirtió en un foco de atracción de mano de obra y debido a ello la población experimentó un crecimiento del 96 %, dando lugar a nuevos asentamientos poblacionales.

En 1915 cerró el ingenio sampedreño, y en las décadas siguientes, la Sociedad General Azucarera parcela y vende los terrenos que integraban la Colonia, acabando con uno de los proyectos más innovadores que tuvo el sector agrario de la Andalucía contemporánea. Uno de los primeros compradores fue el navarro Norberto Goizueta, quien en 1934 adquirió la finca Guadalmina.

El CAPÍTULO V estudia la fase más importante del colonialismo económico de Marbella, el turismo, en sus tres vertientes: el turismo residencial de Hotel, el turismo de masas y el turismo deportivo en sus facetas de golf y náutica.

Agotado el proyecto industrial y liquidado el proyecto del sector agrario, se volvió a un subdesarrollo que favorecía la implantación y el desarrollo de la actividad turística debido a la nula industrialización de la zona y a su potencial paisajístico, ambiental y climático. Pero la filosofía turística era incipiente, y el turismo artesanal.

A finales de los años cuarenta, el nivel de renta y la capacidad de consumo de los habitantes de Europa occidental experimentaron un sensible crecimiento y España, superados los estragos de la guerra civil, se marcó como objetivo promocionar el sector turístico como sector económico de mayor peso aprovechando sus cualidades de país cercano, barato, singular y con buen clima.

Se inicia así un periodo decisivo en la colonización económica y social de Marbella que afectará profundamente a su evolución urbanística y que tendrá como resultado la Marbella que hoy conocemos: el proyecto turístico en sus facetas hotelero, residencial y deportiva (golf y náutica). El aprovechamiento de los recursos irá siempre de la mano de inversionistas foráneos que supieron ver en el microclima y las extensas playas de Marbella, su enorme potencial turístico

De la mano del navarro Norberto Goizueta, en 1943, un salmantino, Ricardo Soriano y Scholtz von Hermesnddorff, Marqués de Ivanrey, será pionero en la idea de promocionar Marbella con el turismo internacional de alto poder adquisitivo, mediante la construcción del hotel El Rodeo en una finca de su propiedad, adquirida a Norberto Goizueta, situada en terrenos de la Colonia de San Pedro de Alcántara, donde también realizó la primera promoción urbanística de Marbella, denominada “Ventas y Albergues de El Rodeo”.

Durante los años cincuenta perduró una hostelería familiar. En esta etapa destacan otros dos personajes visionarios del potencial turístico de

Marbella: el Príncipe Alfonso de Hohenloe, madrileño, que siguiendo la idea de su primo Ricardo Soriano en la vertiente de turismo internacional de élite, transformó su residencia en el hotel Marbella Club, inaugurado el año 1954; y el sevillano, natural de Estepa, D. José Luque Manzano, pionero en la promoción del turismo nacional, con la creación del hotel El Fuerte, que abrió sus puertas en 1957.

A estos les siguieron el madrileño Luis de Salamanca y Hurtado de Zaldívar, Marqués de Salamanca y Conde de los Llanos, que fundó el hotel San Nicolás, dirigido fundamentalmente al turismo nórdico, que posteriormente se convertiría en el primer “hotel-escuela” de España; y el navarro Norberto Goizueta, quien convencido por Ricardo Soriano, amplió su residencia “Hacienda Guadalmina” transformándola el año 1959 en un hotel de lujo, el hotel Guadalmina.

En los años 60 el concepto Costa del Sol se acabó circunscribiendo a al litoral de Málaga, y el periodo 1960-1970 marcará el despegue definitivo del turismo en Marbella, que pasa a ser el referente del turismo de lujo en la Costa del Sol, fundamentalmente en la vertiente internacional. La estancia de dos semanas de los Duques de Windsor en el Hotel Guadalmina, en el año 1962, unido a la adquisición de una residencia en la misma zona por el ex-presidente de EE.UU *Ike Eisenhower*, supusieron un espaldarazo definitivo de Marbella en el turismo internacional.

A partir de aquí, con Marbella como destino turístico, la evolución urbanística del suelo caminará de la mano de la inversión foránea. Se produjo una importante ocupación del litoral y de suelos agrícolas por urbanizaciones residenciales y turísticas, que se desarrollaron apoyándose en la CN-340. La especulación del suelo determinaba la planificación, y la determinación del emplazamiento de las nuevas edificaciones y urbanizaciones dependía más de los condicionamientos económicos que de las disponibilidades de terrenos.

Es necesario destacar en esta etapa un personaje relevante, el tarraconense D. José Banús Masdeu, conocido como el constructor del régimen, que reconduce su perfil inmobiliario a promotor turístico en la costa, donde adquiere en 1962 gran parte de los terrenos que componían la colonia de El Ángel. Con el denominado “Proyecto de parque de interés turístico Andalucía la Nueva”, se marcó el objetivo de convertir la zona en una Costa Azul malagueña como epicentro del lujo en el sur de Europa donde se asentaran grandes fortunas. Su intención era la de albergar a una población, entre residentes y empleados, de 100.000 habitantes, en una Marbella que en 1960 tenía tan solo 12.069 con dos núcleos de población bien definidos, Marbella-ciudad y San Pedro de Alcántara.

Aparece el hotel de mayor categoría y capacidad, con mejor nivel de instalaciones y servicios, y la presencia de un fuerte capital que no se encontraba en manos de las industrias primitivas: el hotel Don Pepe, el Hilton, Los Monteros, entre otros.

Entre 1970 y 1976 las realizaciones hoteleras se dispararon en número. Se inició la industrialización del turismo, el denominado turismo de masas, que se concentró inicialmente en las poblaciones más cercanas a Málaga; en Marbella, quedó fuera del ámbito de este turismo de masas al menos hasta 1973. Las tipologías de las edificaciones realizadas en esta etapa y su encuadre en los estilos arquitectónicos han sido analizados ejemplarmente por el profesor Dr. Morales Folgueras.

Los años 1976-1990 marcarían otra etapa de gran interés para el desarrollo turístico de Marbella, con la llegada del capital árabe.

El golf hará su aparición en Marbella en 1959, de la mano de Norberto Goizueta, con el campo de golf Guadalmina que se encuentra vinculado a la construcción de urbanizaciones, y se ofrece como reclamo o atractivo para la venta de las promociones inmobiliarias. Nace el concepto “golf-urbanización”.

En la década de los setenta, con la llegada del turismo de masas, el golf se desprende de su carácter elitista y se produce una expansión de la oferta mundial que será determinante en la Costa del Sol, convirtiéndose Marbella en el espacio predilecto para ubicar estas instalaciones, siendo el municipio con más campos de España. El golf ocupa alrededor de 1.678 has. del término municipal, lo que significa un 14,68% de la superficie total del mismo.

El turismo náutico pasó a ser uno de los segmentos del mercado turístico más estratégicos. A pesar de la existencia de un Puerto Deportivo en Marbella desde 1965, no será hasta 1967 cuando realmente nazca el turismo náutico en Marbella, de la mano con D. José Banús, pionero en apostar por este sector como un segmento estratégico del mercado turístico, complemento y motor a su vez del turismo residencial. A este puerto le seguirán el de Cabopino y la Bajadilla.

La evolución de la legislación del suelo en España y su incidencia en el desarrollo de Marbella se analiza en el CAPÍTULO VI.

Su análisis se divide en cuatro periodos. En cada periodo se contextualiza tanto a nivel nacional como autonómico y local, y se realiza un análisis de la repercusión de las sucesivas modificaciones del marco normativo en el Municipio

En el periodo franquista se diferencian dos estadios: de 1939 a 1957 y de 1958 a 1975, año que marca el final del franquismo y el comienzo de la democracia. A partir de los años 40 España entró en un periodo caracterizado por la confusión y el crecimiento desordenado. El urbanismo se regía por una serie de promulgaciones independientes que venían a solucionar problemas concretos de desorganización del territorio, dando lugar a una serie de planes que abordaban el territorio y la ciudad.

En el segundo estadio ve la luz la “Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956” que supuso el verdadero nacimiento del derecho urbanístico español, que en aquellos municipios que carecían de Plan General, como Marbella, distinguía únicamente entre Suelo Rústico y Suelo Urbano.

En los años sesenta el concepto Costa del Sol se acabó circunscribiendo tan solo al litoral de Málaga. Aunque la LS 56 solo permitía en el suelo rústico estructuras acordes con el entorno, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, especialmente los bloques de pisos, la realidad era bien distinta; sobre un área de suelo rústico se realizaba una propuesta de ordenación que recogía el ámbito de los terrenos a urbanizar.

La década de los cincuenta fue una época de intensa planificación para el sector turístico, encaminada a terminar con la especulación y a corregir la anarquía urbanística iniciada en la Costa del Sol. En el periodo 1956-1965, las urbanizaciones realizadas en suelo rústico que disponían de planeamiento aprobado por la Comisión Provincial de urbanismo superaban con creces las 170 has.; la superficie de las que habían sido aprobadas por el Ayuntamiento estaba por encima de las 2.400 has. , y las que se encontraban en tramitación arrojaban una superficie de 464,59 has. Es decir que más del 27% del suelo del Término Municipal se encontraba planeado.

Los inicios del boom turístico dieron lugar, en los núcleos de Marbella-ciudad y el de San Pedro de Alcántara, a un desarrollo que se manifestó de dos maneras bien diferentes; de una parte mediante áreas de ensanches desordenadas, compuestos de bloques con gran altura y escasas dotaciones públicas y de otra, en el Noroeste de ambos núcleos, compuesta de áreas de ciudad jardín con una baja densidad de edificación.

En 1964, ante el incremento en la actividad urbanizadora nace el “Plan Comarcal de la Costa del Sol o Plan de Ordenación Urbana de la Costa del Sol Occidental”, en pro de estudiar la situación creada y de dotar a la zona del planeamiento necesario e imprescindible para que las actuaciones se hicieran con arreglo a un Plan de conjunto. A partir de aquí la Comisión Provincial realizará las aprobaciones de los Planes de Ordenación que se presentaban, condicionadas a que se produjera la aprobación del mismo por parte de la

Oficina Técnica de la Costa del Sol, y que se acoplaran a la normativa que se estaba estudiando en el nuevo Plan Comarcal de la Costa.

En este periodo se presentaron en Marbella 21 expedientes de Planes Parciales de Ordenación alcanzándose la máxima cota en 1966 con ocho expedientes. Entre 1960 y 1968 Marbella experimentó un espectacular crecimiento en torno al 173% (21.047 personas). Con el objetivo de adaptar el territorio al fuerte incremento demográfico producido, en 1968, en el marco del “Plan Comarcal de la Costa de Sol Occidental” se aprobó definitivamente, por Orden Ministerial, el “Plan General de Ordenación Urbana de Marbella y Plan Parcial de su núcleo urbano” previendo en el mismo un ensanche ordenado.

A pesar de la aprobación del PGOU la agricultura cedía terrenos para un desarrollo urbano acogido a una indisciplina urbanística consentida, que dio entrada a la subida constante de los precios y a una especulación desmesurada en unos suelos que carecían de los más elementales servicios urbanísticos necesarios para ser edificados. Cualquier intento de ordenación urbana resultaba inútil; las licencias de edificación no se ajustaban a ningún criterio normativo.

En el periodo 1969-1975 se presentaron a tramitación 69 Planes Parciales alcanzando su máxima cota en el año 1972, con 15 expedientes. En 1974, las urbanizaciones situadas al Este de Marbella habían desarrollado, un 47% en terrenos situados entre la CN-340 hacia el interior y un 15% entre la carretera y la playa. Las situadas al Oeste se desarrollaron en un 28% de carretera al interior y un 10% de carretera a playa.

En el periodo 1976-1990, iniciado el proceso democrático e inmerso en el proceso de descentralización territorial, le fueron transferidas a Andalucía las competencias de la Administración del Estado en materia de Urbanismo (1979).

A nivel nacional se sucedieron leyes y órdenes con el objetivo de ordenar urbanísticamente todo el territorio nacional y con la finalidad de incrementar la oferta de suelo y con ello conseguir abaratarlo. En Andalucía se aprobó en 1994 la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), con el objetivo principal de la planificación territorial de la Comunidad, y en 2002, con el objeto de regular la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la segunda norma fundamental que, junto a la LOTA, constituyen el origen de un Derecho propio del urbanismo en Andalucía. A estas les seguirán otras leyes con medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

En el periodo 1991-2006 dos acontecimientos delimitan el análisis de las actuaciones urbanísticas en Marbella:

- el 16 de mayo de 1991, con la llegada al alcaldía del soriano Jesús Gil y Gil perteneciente al partido de nueva formación Grupo Independiente Liberal, GIL.
- el Real Decreto 421/2006, de 7 de abril, de disolución del Ayuntamiento de Marbella.

El análisis de las actuaciones urbanísticas del Ayuntamiento de Marbella, en ese periodo nos permite apreciar una definida línea de acción que se diseña sobre la base de la reducida eficacia en el control jurídico de las actuaciones municipales.

Tras su llegada a la alcaldía en 1991, Jesús Gil ideó un nuevo modelo urbanístico para Marbella. En el Ayuntamiento se instaló un sistema de corrupción urbanística generalizado que propició un urbanismo a la carta; los promotores pagaban comisiones ilegales cambio de obtener una licencia o mejores rendimientos urbanísticos. Pero nadie quiso ver ninguna señal de corrupción.

La referida Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, redujo los instrumentos de programación territorial del municipio, al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1986. Al no haberse cumplimentado su publicación, los efectos derivados de la doctrina jurisprudencial impidió, a partir de 1990, que pudiese ser considerado vigente, y la invalidación de su vigencia vino a ofrecer al Ayuntamiento un inestimable marco desde el que actuar, viéndose habilitado para operar sin condicionantes, con la dogmática de la desregulación y la consideración de la actividad urbanística como un inapreciable motor de desarrollo.

Se concedían licencias urbanísticas en función de la libre ocurrencia de los titulares municipales, sin reparar en el posible conflicto con las premisas urbanísticas del dominio público, de las redes de infraestructuras, zonas verdes o derechos consolidados de los propietarios colindantes. Para los mandatarios municipales cualquier superficie libre era susceptible de tener un destino inmobiliario donde materializar beneficios, que aún siendo privados, se habían de compartir obligatoriamente con determinados integrantes del Ayuntamiento. Ello lógicamente, al margen de cualquier procedimiento administrativo.

En 2010 se aprueba el Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella. La motivación del redactor se centró en regularizar el caótico escenario existente para restablecer la seguridad jurídica y urbanística en la ciudad. Con tal fin estableció una batería de medidas tendentes a lo que

denomina “normalización de las licencias ilegalmente concedidas”. En este capítulo se analizan los criterios discrecionales empleados.

En el Capítulo VII se analiza la repercusión en la evolución de la población de las distintas etapas estudiadas comenzando con las repoblaciones llevadas a cabo tras la reconquista por los Reyes Católicos en 1485 y concluyendo en el siglo XXI.

En el periodo 1830-1910, coincidente con el periodo industrial y agrícola la población fue creciendo paulatinamente cada año hasta presentar en 1910 la máxima población de la zona junto con Estepona. Entre 1910-1930, finalizados los proyectos industrial y agrícola, en la población de Marbella se produce un decrecimiento de 964 habitantes, presentando el censo en 1930 una población un 9.64% inferior respecto del año 1910. Y entre 1939 y 1960, finalizada la guerra civil se produjo un crecimiento poblacional del 33%, siendo el municipio que mayor crecimiento presentaba entre los destinos turísticos más cercanos,

Coincidiendo con el despunte turístico, se produjo un incremento poblacional de un 563%, pasando de 12.156 habitantes en 1960 a 80.599 en el año 1991, en que comienza la etapa Gil, quien con su modelo urbanístico a la carta y la implantación de las grandes superficie comerciales atrajo nueva población migrante, creciendo el censo en un 56%

Por último, la disolución del Ayuntamiento vino acompañada de una crisis financiera y económica internacional en 2007 que afectó con intensidad a la economía precipitando con inusitada brusquedad el sector de la construcción en Marbella, muy intensivo en mano de obra proveniente en su mayor parte de poblaciones del interior, produciendo un fuerte aumento del desempleo en un lapso muy corto de tiempo. En un principio la mano de obra de servicios terciarios no se resintió en la misma medida y el crecimiento poblacional continuó por inercia. Se produjo un crecimiento del 10%.

Si tenemos en cuenta la tasa media de crecimiento poblacional de estas décadas, Marbella tiene un crecimiento 5 puntos porcentuales por encima de los municipios de la Costa del Sol y 25 puntos porcentuales si nos referimos al crecimiento demográfico de España.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

Struttura.

Il lavoro di ricerca svolto è strutturato in sei capitoli.

Nel CAPITOLO I si affronta l'origine del nucleo demografico, punto di partenza per l'analisi dell'evoluzione del territorio e della sua popolazione. Come afferma Ortega y Gasset "L'uomo non ha una natura ma una storia".

Dopo aver studiato le vestigia esistenti, romane e visigote, la provenienza del nome Marbella si presenta incerta; sin dall'antichità esistono diversi insediamenti nella zona ai quali si attribuiscono, tra gli altri, nomi come Marbesula, Cilniana, Salduba e che si sostiene possano essere l'origine di Marbella. Tuttavia, mancano testimonianze scritte o documentate e/o ricerche archeologiche che consentano di identificare un determinato insediamento abitativo in questa fase come il nucleo originario.

Qui di seguito ci si concentrerà sulla fase arabo-musulmana. La maggior parte degli autori concordano nel collocarne l'origine nel periodo dei califfi di al-Ándalus (929-1031), come zona di frontiera a scopo militare. Un *hisp* destinato alla permanenza della truppa itinerante e al contempo posto di sorveglianza, che andò evolvendosi fino a raggiungere nel secolo XIV il rango di medina, capitale di una sede giudiziaria con *cadì*, con un territorio strutturato attorno alla città in torri coloniche, secondo quanto afferma Calero Secall. Secondo Gozalves Gravioto, la fortezza sorse "in molto poco tempo e per decisione statale", per ovviare alla necessità di assicurare un imbarcadero che consentisse di promuovere il commercio e il transito di truppe tra al-Ándalus e il Nord Africa, in un momento di brama espansionistica del califfato, mantenendo tuttavia il suo carattere frontaliero.

Una volta stabilita l'origine, seguendo Torremocha e Martínez Enamorado, che affermano che "le ultime tendenze per l'analisi diacronica dell'opera urbanistica in terre islamiche necessiti di un approfondimento in merito alle differenze tra gli elementi propri dell'Islam e altre opere urbane precedenti o successive", si studieranno da un lato le caratteristiche generali della città, la sua architettura civile e militare e l'ulteriore sviluppo e, dall'altro, la transizione dalla *madina* andalusa alla città cristiano-medievale.

Il CAPITOLO II dedica la prima parte a uno studio sommario di Marbella e del suo territorio nei secoli XV-XVI. Seguendo Urbaneja Ortiz, al loro interno si definiscono a grandi linee tre fasi: la riconquista, l'ispanizzazione e l'espulsione dei moreschi.

Con la riconquista nel 1485 da parte dei Re Cattolici, ebbe inizio la fase cristiano-medievale e si assistette a una colonizzazione economica e sociale di cui sono protagonisti da una parte, il primo ripopolamento, in cui vennero assegnati 275 abitanti cristiani e, dall'altra, la delimitazione di un nuovo territorio, l'istituzione di una nuova lottizzazione della città e la ripartizione dei beni urbani tra i nuovi abitanti.

Lo spirito religioso tipico di quei tempi si manifestò nell'immediata erezione di cappelle, conventi e istituzioni ospedaliere. L'architettura e l'urbanistica del centro di Marbella in questa fase sono state oggetto di uno studio approfondito da parte del dottor Moreno Fernández.

Con l'espulsione dei moreschi, dopo la ribellione del 1570, il Consiglio cittadino della città di Granada portò a termine un nuovo ripopolamento con coloni cristiani, che si tradusse in un censimento di 1.452 persone e diede luogo a una nuova struttura sociale e agraria.

Il CAPITOLO III si incentra sui secoli XVII-XVIII. In questo periodo è interessante sottolineare, nell'ordine urbanistico, due fatti importanti: l'inizio dell'espansione della città verso nord, con la creazione dell'Aduar Norte, che in seguito diverrà il Barrio Norte e l'adduzione dell'acqua di Puente Palo nel 1632 (ad alveo aperto) con la creazione del Barrio Nuevo.

Inoltre, appartengono a questo periodo la costruzione di una batteria per la difesa di Marbella, denominata Fuerte de San Luis, i cui lavori terminarono nel 1739 e l'Ordine Reale di Carlos III per la costruzione di un molo sulla spiaggia di Marbella (nel 1784), progetto che fu redatto nel 1791 dall'ingegnere Tomás Muñoz, autore delle opere di protezione delle mura di Cádiz. Quest'ultimo sarebbe diventato noto come il "molo di pietra".

Il colonialismo economico del territorio di Marbella avrebbe avuto inizio nel secolo XIX con lo sfruttamento delle sue risorse fisiche attraverso i progetti industriali e agricoli, del cui studio si occuperà il CAPITOLO IV.

Sulle sponde del Rio Verde, sfruttando due risorse fondamentali esistenti e necessari a tal fine, ovvero le grandi distese boschive (per la fornitura del combustibile) e la potente portata del suddetto fiume (per trarne la forza motrice), si sarebbero eretti nel 1826 i primi altiforni di Spagna, la ferriera "La Concepción" ed "El Ángel", per mano di due intraprendenti forestieri.

La ferriera La Concepción, terminata di costruire nel 1830, va attribuita a Manuel Agustín Heredia, facente parte del movimento migratorio Nord-Sud. Il

secondo stabilimento siderurgico, denominato El Ángel, fu iniziativa del britannico abitante di Gibilterra Juan Giró.

Marbella si trasformò in punto d'attrazione dell'immigrazione, con il conseguente aumento della sua popolazione straniera e la relativa influenza nel divenire urbano. Negli anni di massimo splendore (1834-1839) lo stabilimento siderurgico arrivò a dare lavoro a oltre 2.000 uomini, in un'epoca in cui il censimento di Marbella contava 1.840 anime.

Un succedersi di fattori esterni, uniti alla deforestazione dei boschi di Marbella, provocarono la crisi delle fabbriche di Malaga con conseguente chiusura: quella di El Ángel cessò le attività nel 1862 e quella de La Concepción nel 1884.

Liquidata la fase industriale, avvalendosi della legge sulle Miniere del 1869, fece la sua comparsa a Marbella il capitale straniero, per mano dei fratelli inglesi Malcolm, che acquisirono le proprietà di El Ángel per poi venderle successivamente, tenendo solo i giacimenti minerari esistenti nel Peñoncillo, i quali furono concessi alla società *The Marbella Iron Ore Company & Limited*. Con lo scopo di esportare in Inghilterra il minerale estratto, crearono una linea ferroviaria che collegava le miniere alla costa e, attraverso un molo in ferro creato appositamente, si estendeva di 260 m in mare per consentire l'imbarco del minerale. L'azienda non superò il crack del 1929 e chiuse i battenti nel 1931.

L'industria mineraria si sarebbe ripresa nel 1950 con lo sfruttamento del minerale per l'esportazione da parte della compagnia FERARCO S.A., composta da azionisti di Bilbao, che per far fronte alla difficoltà dovuta all'assenza di un porto idoneo, impiegarono un sistema di teleferiche monocavo e bicavo, che trasportava il minerale dalle miniere fino alle navi attraccate in mare. Nel 1970 l'esaurimento dei giacimenti comportò la liquidazione dell'impresa e la fine dell'industria mineraria.

Le successive cessioni verificatesi in Spagna posero le basi per un processo di cambiamento sociale. Lo Stato favorì l'insediamento di "colonie agricole" che mettessero a coltivazione terreni demaniali e incolti e, allo stesso tempo, ammodernassero i sistemi di produzione con la "Legge sul Ripopolamento delle Terre" per lo sviluppo della popolazione rurale e il consolidamento di colonie agricole nel 1855.

In piena crisi industriale, la comparsa di circostanze obiettive favorevoli insieme ai vantaggi fiscali che la legge concedeva, favorirono in questo settore la rapida comparsa della cosiddetta "colonizzazione agraria" che attirò

l'investimento di capitale straniero verso una Marbella fondamentalmente agricola. Tema, questo, che è stato analizzato in modo approfondito dai dottori Casado Bellagarza e Prieto Borrego.

In questo ambito, spiccano due illustri personaggi: Manuel Gutiérrez de la Concha, Marchese del Duero, originario di Ciudad de Córdoba (Argentina) e Tomás Domínguez Artola, originario di Marbella.

A partire dal 1859, il Marchese del Duero diede progressivamente forma a un'enorme proprietà di circa 10.517 ettari di estensione, bagnata dai fiumi Guadaiza, Guadalmina e Guadalmansa e da 24 torrenti, destinati inizialmente a coltivazioni di vario genere. Tale azienda agricola prese il nome di "San Pedro Alcántara". Approfittando della Legge sul Ripopolamento delle Terre, creò la Colonia di San Pedro Alcántara, uno dei progetti agricoli più importanti e innovativi realizzati in Spagna, che dal 1862 si concentrò sulla monocoltura della canna da zucchero.

I primi coloni provenienti per di più dall'Andalusia, nonché da Murcia e Valencia, formarono il nucleo abitativo di San Pedro Alcántara, composto inizialmente da due strade, la Alta e la Baja, che successivamente sarebbero diventate tre, La Gasca, Pizarro e Duero, dando origine all'attuale quartiere.

Le difficoltà economiche dinanzi all'impossibilità di restituire i prestiti ipotecari ricevuti dal Marchese fecero sì che la Colonia cadesse nelle mani degli usurai che, a loro volta, la cedettero alla società costituita con capitale ispano-francese "San Pedro Alcántara S.A.," che avrebbe costruito i bacini di Las Medranas, Cancelada, La Leche e Pantano Roto.

Tomás Domínguez Artola avrebbe creato la "Colonia Agrícola de El Ángel" sui terreni dove in passato si trovava la ferriera di El Ángel. Gestendola anche come Società, realizzò il bacino artificiale Pantano Viejo, quello di Rincones o Machalajachina e il bacino Pantano Nuevo o Lago de las Tortugas.

Per cercare di ovviare ai gravi problemi procurati dalle gelate del 1902, dalla riforma daziaria e dalla diffusione della barbabietola, nel tentativo di monopolizzare la produzione per controllare i prezzi, si creò nel 1903 la "Sociedad General Azucarera", che acquisì le fabbriche esistenti, comprese quelle delle colonie di San Pedro Alcántara ed El Ángel

Nel periodo 1930-1910 Marbella si trasformò in un centro di attrazione per manodopera e, grazie a ciò, la popolazione crebbe del 96% dando luogo a nuovi insediamenti abitativi.

Nel 1915 chiuse l'ingegno di San Pedro e, nei decenni successivi, la Sociedad General Azucarera lottizzò e vendette i terreni che facevano parte della Colonia, mettendo fine a uno dei progetti più innovativi che avessero interessato il settore agricolo dell'Andalusia contemporanea. Uno dei primi acquirenti fu il navarro Norberto Goizueta, che nel 1934 acquistò la proprietà fondiaria Guadalmina.

Il CAPITOLO V studia la fase più importante del colonialismo economico di Marbella, ovvero il turismo nelle sue tre declinazioni: il turismo residenziale alberghiero, il turismo di massa e il turismo sportivo legato a golf e nautica.

Esaurito il progetto industriale e liquidato quello del settore agrario, si tornò a un sottosviluppo in grado di favorire l'insediamento e lo sviluppo dell'attività turistica, grazie all'industrializzazione nulla della zona e al suo potenziale paesaggistico, ambientale e climatico. Tuttavia, la filosofia turistica era solo agli inizi e il turismo "artigianale".

Alla fine degli anni quaranta, il livello di reddito e la capacità di consumo degli abitanti dell'Europa occidentale subirono una sensibile crescita e la Spagna, superate le devastazioni della guerra civile, si pose come obiettivo la promozione del settore turistico come settore economico di maggior peso, sfruttando le sue qualità di paese vicino, economico, singolare e con un buon clima.

Ebbe così inizio un periodo decisivo nella colonizzazione economica e sociale di Marbella, che avrebbe interessato profondamente la sua evoluzione urbanistica e che avrebbe avuto come risultato la Marbella che conosciamo oggi: il progetto turistico nelle sue sfaccettature alberghiera, residenziale e sportiva (golf e nautica). Lo sfruttamento delle risorse sarebbe avvenuta sempre per mano di azionisti stranieri che seppero vedere l'enorme potenziale turistico nel microclima e nelle ampie spiagge di Marbella.

Per mano del navarro Norberto Goizueta, nel 1943, Ricardo Soriano di Salamanca e Scholtz von Hermesnddorff, Marchese di Ivanrey, sarebbe stato pioniere nell'idea di promuovere Marbella attraverso il turismo internazionale ad alto potere d'acquisto, tramite la costruzione dell'hotel El Rodeo in una sua proprietà fondiaria, acquistata da Norberto Goizueta, situata nei terreni della Colonia di San Pedro de Alcántara, dove realizzò anche la prima promozione urbanistica di Marbella, denominata "Ventas y Albergues de El Rodeo".

Durante gli anni cinquanta persistette un'industria alberghiera a carattere familiare. In questa fase si distinguono altri due personaggi visionari del potenziale turistico di Marbella: Il Principe Alfonso de Hohenloe, madrileno,

che seguendo l'idea di suo cugino Ricardo Soriano sul versante del turismo internazionale d'élite trasformò la sua residenza nell'hotel Marbella Club, inaugurato nel 1954; e il sivigliano originario di Estepa, José Luque Manzano, pioniere nella promozione del turismo nazionale, con la creazione dell'hotel El Fuerte, che aprì i battenti nel 1957.

A questi seguirono il madrileno Luis de Salamanca e Hurtado de Zaldívar, Marchese di Salamanca e Conte di Los Llanos, che fondò l'hotel San Nicolás, orientato fondamentalmente al turismo nordico, che successivamente sarebbe diventato il primo "hotel-scuola" di Spagna; e il navarro Norberto Goizueta, che convinto da Ricardo Soriano ampliò la sua residenza "Hacienda Guadalmina" trasformandola nel 1959 in un hotel di lusso, l'hotel Guadalmina.

Negli anni '60 l'idea di "Costa del Sol" finì per circoscrivere il litorale di Málaga e il periodo 1960-1970 segnò il decollo definitivo del turismo a Marbella, che divenne punto di riferimento del turismo di lusso nella Costa del Sol, principalmente sul versante internazionale. Il soggiorno di due settimane dei Duchi di Windsor presso l'Hotel Guadalmina, nel 1962, unito all'acquisizione di una residenza nella medesima zona da parte dell'ex presidente degli Stati Uniti Ike Eisenhower, rappresentarono un riconoscimento definitivo di Marbella sul piano del turismo internazionale.

A partire da qui, con Marbella come destinazione turistica, l'evoluzione urbanistica del territorio sarebbe andata di pari passo con l'investimento straniero. Si verificò un'importante occupazione del litorale e dei terreni agricoli da parte di complessi residenziali e turistici, che si svilupparono appoggiandosi alla CN-340. Era la speculazione sul suolo edificabile a determinare la pianificazione, e le decisioni in merito all'ubicazione dei nuovi caseggiati e complessi residenziali dipendevano più dai condizionamenti economici che dalla disponibilità di terreni.

È necessario sottolineare, in questa fase, un personaggio rilevante: José Banús Masdeu di Tarragona, noto come il costruttore del regime, che riprese la sua attività immobiliare come imprenditore turistico lungo la costa, dove acquistò nel 1962 gran parte dei terreni che facevano parte della colonia di El Ángel. Con il cosiddetto "Progetto del parco di interesse turistico Andalucía la Nueva", si fissò l'obiettivo di trasformare la zona in una Costa Azzurra *malagueña* come epicentro di lusso dell'Europa meridionale, dove convergere grandi fortune. La sua intenzione era quella di ospitare una popolazione, tra residenti e dipendenti, di 100.000 abitanti, in una Marbella che nel 1960 ne aveva solo 12.069 con due nuclei abitativi ben definiti, Marbella città e San Pedro de Alcántara.

Sorse l'hotel di più alta categoria e capacità, con miglior livello di infrastrutture e servizi e la presenza di un forte capitale che non si trovava nelle mani delle aziende originarie: l'hotel Don Pepe, l'Hilton, Los Monteros, solo per citarne alcuni.

Tra il 1970 e il 1976 il numero delle opere alberghiere aumentò vertiginosamente. Si avviò l'industrializzazione del turismo, il cosiddetto turismo di massa, che si concentrò inizialmente nei centri abitati più vicini a Malaga; Marbella ne rimase tagliata fuori almeno fino al 1973. Le tipologie di edifici realizzati in questa fase e il loro inquadramento negli stili architettonici sono stati analizzati in modo esemplare dal professor Morales Folgueras.

Gli anni 1976-1990 avrebbero segnato un'altra tappa di grande interesse per lo sviluppo turistico di Marbella, con l'arrivo del capitale arabo.

Il golf fece la sua comparsa a Marbella nel 1959, per mano di Norberto Goizueta, con il campo da golf Guadalmina, vincolato alla costruzione di complessi residenziali e offerto come richiamo o attrattiva per la vendita delle promozioni immobiliari. Nasce il concetto di "golf-complesso residenziale".

Negli anni settanta, con l'arrivo del turismo di massa, il golf si liberò dal suo carattere elitario e si verificò un'espansione dell'offerta mondiale che sarebbe stata determinante nella Costa del Sol, trasformando Marbella nello spazio prediletto per la collocazione di tali strutture, essendo il comune dotato del maggior numero di campi della Spagna. Il golf occupa all'incirca 1.678 ettari di territorio comunale, vale a dire un 14,68% della superficie totale di quest'ultimo.

Il turismo nautico divenne uno dei segmenti di mercato turistico più strategici. Nonostante l'esistenza di un Porticciolo a Marbella sin dal 1965, fu solo nel 1967 che si vide la vera nascita del turismo nautico in questa città, per opera di José Banús, il primo a scommettere su questo settore come segmento strategico del mercato turistico, allo stesso tempo motore e accessorio del turismo residenziale. A questo porto sarebbero seguiti quelli di Cabopino e la Bajadilla.

L'evoluzione della legislazione relativa ai terreni edificabili in Spagna e la sua incidenza nello sviluppo di Marbella saranno analizzati nel CAPITOLO VI.

La sua analisi si divide in quattro periodi. In ogni periodo la contestualizzazione avviene tanto a livello nazionale quanto regionale e locale e si effettua un'analisi della ripercussione delle successive modifiche dell'ambito normativo sul Comune.

Nel periodo franchista si distinguono due stadi: dal 1939 al 1957 e dal 1958 al 1975, anno che segna la fine del franchismo e l'inizio della democrazia. A partire dagli anni '40 la Spagna entrò in un periodo caratterizzato dalla confusione e dalla crescita disordinata. L'urbanesimo era retto da una serie di promulgazioni indipendenti volte a risolvere problemi concreti di disorganizzazione del territorio, dando luogo a una serie di piani che affrontavano questioni legate al territorio e alla città.

Nel secondo stadio nacque la "Legge fondiaria e di pianificazione urbana del 1956", vero e proprio inizio del diritto urbanistico spagnolo, che nei comuni carenti dal punto di vista del Piano Generale, come Marbella, distingueva unicamente tra zone rurali e zone urbane.

Negli anni Sessanta il concetto Costa del Sol finì per essere circoscritto al solo litorale di Malaga. Benché la LS 56 consentisse, nelle zone rurali, solo strutture armonizzate all'ambiente circostante, vietando le costruzioni caratteristiche delle zone urbane (soprattutto i caseggiati) la realtà era ben diversa; su un'area di territorio rurale si effettuava una proposta di pianificazione in cui rientravano i terreni da urbanizzare.

Il decennio degli anni Cinquanta fu un'epoca di intensa pianificazione per il settore turistico, destinata a porre fine alla speculazione e a correggere l'anarchia urbanistica vigente nella Costa del Sol. Nel periodo 1956-1965, i complessi residenziali realizzati in aree rurali che disponevano di progettazione approvata dalla Commissione Provinciale di urbanistica superavano di gran lunga i 170 ettari; la superficie di quelle approvate dal Comune era di oltre 2.400 ha e la superficie di quelle con iter ancora in sospeso ammontava a 464,59 ha. Vale a dire che oltre il 27% del suolo del territorio comunale era pianificato.

Gli inizi del boom turistico diedero luogo, nei nuclei di Marbella città e San Pedro de Alcántara, a uno sviluppo che si manifestò in due modi ben differenti. Da una parte, attraverso aree di ampliamenti urbani disordinati, composti da blocchi di grande altezza e scarse dotazioni pubbliche e, dall'altra, a Nordest di entrambi i nuclei, aree di città-giardino con una bassa densità edilizia.

Nel 1964, dinnanzi all'incremento dell'attività urbanizzatrice, nasce il "Progetto di circoscrizione territoriale della Costa del Sol o Progetto di pianificazione urbana della Costa del Sol occidentale", per favorire lo studio della situazione creatasi e apportare in questa zona la pianificazione necessaria e imprescindibile affinché gli interventi avvenissero in base a un Progetto d'insieme. A partire da qui, la Commissione Provinciale avrebbe approvato i

Progetti di pianificazione presentati a condizione che questi ricevessero il via libera da parte dell'Ufficio tecnico della Costa del Sol e si adattassero alla normativa che si stava studiando nel nuovo Progetto di circoscrizione territoriale della Costa.

In questo periodo si presentarono a Marbella 21 procedure di Progetti parziali di Pianificazione, raggiungendo la quota massima nel 1966 con otto pratiche. Tra il 1960 e il 1968 Marbella fu oggetto di una spettacolare crescita attorno al 173% (21.047 persone). Al fine di adattare il territorio al forte incremento demografico, nel 1968, nell'ambito del "Progetto di circoscrizione territoriale della Costa del Sol occidentale" si approvò definitivamente, per Ordine ministeriale, il "Progetto di pianificazione urbana di Marbella e il Progetto parziale del suo nucleo urbano", prevedendo nello stesso un ampliamento ordinato.

Nonostante l'approvazione del PGOU (Progetto generale di pianificazione urbana) l'agricoltura cedeva terreno a uno sviluppo urbano che approfittava di un'anarchia urbanistica consentita, che diede luogo a una crescita costante dei prezzi e a una speculazione smisurata su terreni sprovvisti dei più elementari servizi urbanistici per poter essere edificati. Qualunque tentativo di pianificazione urbana risultava inutile; i permessi edilizi non si attenevano ad alcun criterio normativo.

Nel periodo 1969-1975 si presentarono le procedure per 69 Progetti parziali, raggiungendo la quota massima nell'anno 1972 con 15 pratiche. Nel 1974 i complessi residenziali situati a est di Marbella si erano sviluppati per un 47% su terreni situati tra la CN-340 verso l'entroterra e per un 15% tra la strada e la spiaggia. Quelle situate a ovest si svilupparono per un 28% dalla strada all'entroterra e per un 10% dalla strada alla spiaggia.

Nel periodo 1976-1990, con l'inizio del processo democratico e l'immersione nel processo di decentramento territoriale, furono trasferite all'Andalusia le competenze della Pubblica Amministrazione in materia di Urbanistica (1979).

A livello nazionale si succedettero leggi e ordini con l'obiettivo di regolamentare urbanisticamente tutto il territorio nazionale e con la finalità di incrementare l'offerta di terreno e, in questo modo, riuscire a diminuirne il prezzo. In Andalusia si approvò nel 1994 la Legge 1/1994 dell'11 gennaio, sulla Pianificazione territoriale della Comunità autonoma di Andalusia (LOTA), con l'obiettivo principale di effettuare una pianificazione territoriale della Comunità.

Nel 2002, con la finalità di regolamentare l'attività urbanistica e il regime di utilizzo del suolo, si approvò anche la Legge di Pianificazione urbanistica dell'Andalusia (LOUA), la seconda norma fondamentale che, insieme alla LORA, costituisce l'origine di un Diritto proprio dell'urbanistica andalusa. A queste sarebbero seguite altre leggi contenenti misure per l'Edilizia popolare sovvenzionata e i Terreni edificabili.

Nel periodo 1991-2006 due avvenimenti circoscrivono l'analisi degli adeguamenti urbanistici a Marbella:

- Il 16 maggio 1991, la nomina a sindaco di Jesús Gil y Gil, di Soria, appartenente al neonato partito Grupo Independiente Liberal, GIL.
- il Regio Decreto 421/2006 del 7 aprile, per lo scioglimento dell'Amministrazione comunale di Marbella.

L'analisi degli interventi urbanistici dell'Amministrazione comunale di Marbella, in questo periodo, ci consente di valutare una ben definita linea d'azione che si profila sulla base della ridotta efficacia nel controllo giuridico degli interventi municipali.

Dopo la sua nomina a sindaco nel 1991, Jesús Gil ideò un nuovo modello urbanistico per Marbella. Nell'Amministrazione comunale si radicò un sistema di corruzione urbanistica generalizzato che favorì un'urbanistica *à la carte*: gli imprenditori pagavano commissioni illegali in cambio dell'ottenimento di una licenza o di migliori rendimenti urbanistici. Ma nessuno vi volle vedere alcun segno di corruzione.

La succitata Legge di Pianificazione territoriale dell'Andalusia ridusse gli strumenti di programmazione territoriale del comune al Progetto generale di pianificazione urbana approvato nel 1986. Non avendone portato a termine la pubblicazione, gli effetti derivati dalla dottrina giurisprudenziale impedì, a partire dal 1990, di considerarla in vigore: la sua invalidazione offrì all'Amministrazione comunale un contesto eccezionale in cui agire, vedendosi autorizzato a operare incondizionatamente, con la dogmatica della deregolamentazione e la considerazione dell'attività urbanistica come un inestimabile motore di sviluppo.

Si concedevano licenze edilizie in funzione del libero arbitrio degli addetti comunali, senza badare al possibile conflitto con i presupposti urbanistici dell'area pubblica, delle reti di infrastrutture, delle zone verdi o dei diritti consolidati dei proprietari confinanti. Per i governanti comunali qualunque superficie libera era suscettibile di avere una destinazione immobiliare in cui materializzare vantaggi, i quali, benché privati, dovevano obbligatoriamente essere condivisi con determinati membri dell'Amministrazione. Questo, logicamente, a margine di qualsivoglia procedura amministrativa.

Nel 2010 si approvò il Progetto generale di pianificazione urbanistica di Marbella. La motivazione del redattore si incentrò nel regolarizzare il caotico scenario esistente per ristabilire la sicurezza giuridica e urbanistica nella città. Con questo scopo, stabilì una serie di misure rivolte a quella che definisce "normalizzazione delle licenze illegalmente concesse". In questo capitolo si analizzeranno i criteri discrezionali adottati.

Nel CAPITOLO VII si analizza la ripercussione sull'evoluzione della popolazione delle diverse fasi studiate, iniziando dalle ripopolazioni compiute dopo la riconquista dei Re Cattolici nel 1485 per terminare nel secolo XXI.

Nel periodo 1830-1910, in coincidenza con il periodo industriale e agricolo, la popolazione crebbe progressivamente ogni anno fino a presentare nel 1910 la popolazione massima nella zona insieme a Estepona. Tra il 1910 e il 1930, al termine dei progetti industriale e agricolo, nella popolazione di Marbella si verificò una decrescita di 964 abitanti, considerato che il censimento del 1930 contava una popolazione inferiore del 9,64% rispetto all'anno 1910. Tra il 1939 e il 1960, con la fine della guerra civile, si verificò una crescita demografica del 33% grazie alla quale Marbella risultò essere il comune con maggiore crescita tra le destinazioni turistiche più vicine.

In coincidenza con il picco turistico, si verificò un aumento demografico del 563%, passando da 12.156 abitanti nel 1960 a 80.599 nel 1991, anno in cui ha inizio la fase Gil, che con il suo modello urbanistico *à la carte* e l'insediamento delle grandi superfici commerciali attrasse nuova popolazione migrante, con una conseguente crescita demografica del 56%.

Infine, lo scioglimento dell'Amministrazione comunale fu accompagnata nel 2007 da una crisi finanziaria ed economica internazionale che interessò intensamente l'economia, facendo precipitare con inusitata repentinità il settore edilizio a Marbella, in cui era forte la presenza di manodopera proveniente per la maggior parte da popolazione dell'entroterra: ne risultò un forte aumento della disoccupazione in un lasso di tempo assai breve. Inizialmente, la manodopera dei servizi del terziario non ne risentì nella medesima misura e la crescita demografica continuò per inerzia. Si produsse un aumento del 10%.

Se teniamo conto del tasso medio di crescita demografica di questi decenni, Marbella presenta una crescita di 5 punti percentuali al di sopra dei comuni della Costa del Sol e 25 punti percentuali se si fa riferimento alla crescita demografica in Spagna.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

PRESENTACIÓN.

Marbella es una ciudad situada en el sur de España, perteneciente a la provincia de Málaga en la comunidad autónoma de Andalucía.

Pertenece a la comarca denominada Costa del Sol Occidental, situada en la parte Suroccidental de la provincia de Málaga, que está constituida nueve municipios, de los cuales cinco se encuentran situados en el litoral, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona y Manilva, y cuatro en el interior Casares, Istán, Benahavís y Ojén.

Está situada a unos 58 km de la capital y es cabeza del partido judicial que lleva su nombre.

Su término municipal, con una extensión de 117,70 km²., está enclavado entre el Mar Mediterráneo y el macizo montañoso de Sierra Blanca, ocupando una franja que se extiende a lo largo de 27 kilómetros de costa.

Limita al Norte con los términos de Ojén e Istán, al Sur con el mar Mediterráneo, al Este con los de Mijas y al Oeste con los de Benahavís y Estepona.

Con una población de 142.018 habitantes¹, es el segundo municipio más poblado de la provincia y el octavo de Andalucía.

En cuanto a la hidrografía el municipio se encuadra dentro de la Cuenca Mediterránea Andaluza; de entre los cursos de agua existentes destacan los ríos Guadalmina, Guadaiza, Verde y Real.

La población se abastece de agua potable procedente del embalse de La Concepción, aunque existen otros tres embalses más antiguos, el embalse Viejo, el embalse Nuevo y el de las Medranas.

Protegida en su franja norte por la Sierra Blanca, goza de un microclima con una temperatura media anual de 18 °C.; las precipitaciones rondan la media de 628 l/m² y las horas de sol al año las 2.900h.

¹ Censo de 2013. Instituto de Estadística de la Junta de Andalucía. Consejería de Economía y Hacienda.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

CAPÍTULO I

ORIGEN



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

1.1. ANTECEDENTES.

Afirma Témboury², académico, investigador y político malagueño, que el hallazgo en el verano de 1960 de un ajuar neolítico funerario en una gruta inmediata (a Marbella) le concede a esta ciudad una antigüedad de unos cinco mil años.

Según *Marcus Vipsanius Agrippa* (63 a. C.-12 a. C.) toda la costa mediterránea en general estaba ocupada por la civilización púnica. Para García y Bellido esta afirmación carece de fundamento, toda vez que de fuente púnica no ha llegado nada que nos ilustre sobre la geografía de aquella época

“(…) en general estamos muy mal informados de todo lo referente al concepto, que tanto griegos como púnicos, tuvieron en un principio de la Península Ibérica, desde un punto de mira físico y geográfico. Y de todos es sabido que de fuente púnica no ha llegado nada importante que nos ilustre sobre la Geografía antigua de la Península.”³

De otra parte tampoco tenemos conocimiento de que se hayan realizado prospecciones arqueológicas que hayan arrojado luz sobre el tema.

Méndez Silva⁴, afirma que la fundación de Marbella se realizó 334 años antes de Cristo; se trata de una presunción que no está plenamente justificada. “Su fundación prefumo fue de Maharbal, Capitán Cartaginés, quando habito eftas Mediterráneas coftas año 334 antes del nacimiento de Christo”.⁵

A criterio del profesor y arqueólogo Posac, en Marbella no han quedado vestigios de la presencia de los pueblos colonizadores procedentes del Oriente mediterráneo, con excepción de algunos indicios correspondientes al crepúsculo de la dominación cartaginesa, y sitúa los indicios en la desembocadura de Río Verde, a unos 5 km. al Oeste del casco urbano de la

² TEMBOURY ÁLVAREZ, J. *Torres Almenaras*. Jerez de la Frontera, Instituto de Cultura, Excm. Diputación de Cádiz, 1975, pág.122.

³ GARCÍA Y BELLIDO, A. *España y los españoles hace dos mil años, según la geografía de Strabón*. Madrid, Espasa Calpe, 1976, págs.10-11

⁴ Historiador, genealogista, geógrafo y escritor, Cronista general de España bajo el reinado de Felipe IV.

⁵ MENDEZ SILVA, R. *Población General de España*. Madrid, (s.n.), 1675, pág. 96.

ciudad. Aboga porque esos indicios podrían corresponderse con la existencia de una posible factoría púnica en aquel paraje.⁶

Martin Ruiz y Pérez-Malumbres⁷ sitúan en esta misma zona restos antiguos correspondientes a

“unos trozos de cerámica de época fenicia, entre los que destacamos dos fragmentos de lebrillo de cronología entre los siglos VII al V a.C., un fragmento de asa, de un ánfora de difícil clasificación que puede ser fenicia o púnica y varios fragmentos de cerámica fenicia, pintada con colores rojo y negro.”

Por su parte el abogado y estudioso de la geografía y la estadística, Pascual Mádoz, atribuye su fundación a los tirios.⁸

No obstante hace hincapié en que “no han quedado en Marbella vestigios de la presencia de los pueblos colonizadores procedentes del Oriente mediterráneo, con excepción de algunos indicios correspondientes al crepúsculo de la dominación cartaginesa.” Y ubica estos indicios en la desembocadura de Rio Verde, indicios “que nos hablan de la posible existencia de una factoría púnica en aquel paraje.”⁹

“En el curso de unas prospecciones realizadas durante el verano de 1960 en el T.M. de Marbella localizamos un yacimiento romano en unos terrenos situados en la margen izquierda del Rio Verde, cerca de la desembocadura en el mar. Los materiales recogidos en superficie y los resultados de un par de catas bastaron para testimoniar que el poblado de rio Verde había tenido una prolongada existencia, con un origen probable en los tiempos púnicos y una continuidad hasta los momentos finales del Imperio.”¹⁰

Vázquez Clavel¹¹ parte de la conjetura de considerar verosímil que los fenicios fundasen en Marbella el Castillo de la Madera, y que posteriormente

⁶ POSAC MON C. *Guía arqueológica de Marbella*. Málaga, Ayuntamiento de Marbella, 1972, pág.13

⁷ Vid. MARTÍN RUIZ J.A. y PÉREZ MALUMBRES LANDA A. “Hallazgos fenicios procedentes de la Torre de Rio Real”, en *Mainake XVII-XVIII*. Marbella, 1995-96 págs.91-104. Citado por RIVERA VALDERRAMA T. Málaga, (s.n.), 2006, pág. 66.

⁸ Vid. MADOZ P. *Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar*. Edición original Madrid 1845-1850, 16 volúmenes, Valladolid, Ámbito Ediciones, 1986, pág.185. “(...)en este concepto puede atribuirse su fundación a los tirios que colonizaron esta costa”

⁹ Posac Mon, *cit.* pág. 13.

¹⁰ POSAC MON C. *El mosaico romano de Marbella*. Málaga, Gráficas San Andrés, 1963, págs. 4-8.

¹¹ Presbítero y profesor teólogo, natural de Marbella.

los territorios litorales que se encontraban bajo el dominio de los fenicios pasaran a manos de los cartagineses.¹²

Y pretendió probar que la existencia de unos muros existentes bajo las casas existentes en el lateral Este de la actual Pza. de Los Naranjos realizados en “argamasón de cal, arena, gorda, y chinós de diferentes tamaño que forman efectivamente en figura cuadrilonga un grande Estanque o Albercón”¹³ respondería a un estanque utilizado por los fenicios para conservar la madera que obtenían de los bosques de Marbella, con la finalidad de conservarlas hasta su embarque.¹⁴

Fernando Alcalá¹⁵, niega la conjetura de Vázquez Clavel y afirma que el aglomerado utilizado en la construcción al que hace referencia, presenta en su opinión, todas las características del comúnmente llamado “cementerio romano”,¹⁶ y concluye que hasta el presente no se ha producido ningún descubrimiento que confirme el supuesto origen fenicio o púnico de Marbella, algo que también es aseverado por Puertas Tricas.¹⁷

¹² Vid. VAZQUEZ CLAVEL, P. *Conjeturas de Marbella*. Málaga, Miramar, 1996, (1ª edición Córdoba, 1781), pág.40.

¹³ *Ibidem*, pág.10.

¹⁴ *Ibidem*, pág.17.

¹⁵ Abogado e historiador de Marbella.

¹⁶ ALCALÁ MARÍN, F. *Marbella, esa desconocida. (Inventario y defensa del Patrimonio Histórico de la Ciudad)*. Málaga, Ayuntamiento de Marbella, págs. 14-15.

¹⁷ PUERTAS TRICAS R. “Introducción” en Vázquez Clavel, *Conjeturas de Marbella... cit.*



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

1.2. ETAPA ROMANA.

Entre los años 218 al 197.a.C. se inició el desembarco romano y concluyó la Segunda Guerra Púnica, lo que tuvo como resultado el dominio de la zona costera mediterránea de la Península y parte del valle del Ebro y del Guadalquivir, por los romanos.

La ocupación romana vino a sustituir a la cartaginesa y retomando la estructura de la colonización púnica dividieron Hispania en dos provincias, la Hispania Citerior, que ocupaba la costa y el valle del Ebro, y la Hispania Ulterior constituida por el valle del Guadalquivir o Bética.

Con el emperador Augusto (27 a.C) Hispania entró en la política romana y quedó dividida en tres provincias o regiones administrativas, Lusitania, Tarraconense y Bética.¹⁸ Partiendo de Roma, por razones militares y para facilitar el transporte de mercancías, se construyeron las primeras calzadas y se abrieron rutas por todo el país, comenzando la romanización de Hispania.

Es con la romanización cuando empezamos a disponer de una mayor información sobre Marbella¹⁹, si bien esta no aparece claramente reflejada bajo ningún nombre durante el Alto Imperio (27ª.C.-305 d.C).

Strabón, en su obra *Geographika*²⁰, nos proporciona una imagen bastante exacta de la península Ibérica poco antes del comienzo de la Era actual.²¹

¿El origen en Salduba, Barbesula, Cilniana?

A Pomponius Mela, geógrafo, natural de Tingentera (Cádiz), quien en opinión de García y Bellido, "(...) nos ha legado una descripción de la Península Ibérica que, aunque brevísima, es en extremo interesante",²² no le

¹⁸ La provincia de la Bética se correspondía aproximadamente con la actual Andalucía. Posteriormente el emperador Diocleciano, estableció definitivamente cinco Provincias: Tarraconensis, Cartaginensis, Bética, Lusitania y Gaélica.

¹⁹ PÉREZ-MALUMBRES LANDA, A. "Roma en los territorios de Marbella" en *I Jornadas Patrimonio Histórico Local Marbella*. Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2000, pág. 24.

²⁰ Una especie de Geometría descriptiva de 17 libros escrita en los años 29 y 7 a de J.C.

²¹ García y Bellido, *cit.*, pág.17.

²² *Ibidem*, págs.19-20, "Redactó en tiempos del emperador Claudius, hacia el 43 o 44 d.C. el título griego Chorographia (es decir descripción de países y tierras), dividido en tres libros, obra que hoy llamaríamos escolar o todo lo mas de divulgación. Pese a su poco mérito

consta la existencia de Marbella en la descripción que realiza de la costa mediterránea desde Cartagena hasta la actual Torre Guadiaro, en Cádiz.

A Salduba la señala como desconocida, y a Barbesula la identifica con lo que es hoy Torre Guadiaro: “En la costa que sigue (a Cartagena) hay ciudades sin renombre alguno; dando a mar abierto, Abdera, Suel, Ex, (Salambina), Maenoba, Malaca, Salduba, Lacippo y Barbesula”.²³

Tampoco aparece el nombre de Marbella en la obra de *Cayus Plinius Secundus*²⁴, en su obra de treinta y siete libros sobre Historia Natural, denominada *Naturalis Historia*. En los libros III y IV realiza una descripción geográfica y administrativa de España, donde, en opinión de García y Bellido, quedan identificadas el noventa por ciento de las ciudades citadas. Describe así la costa Mediterránea: “Después, en la costa interior, los oppida de Barbesula con el río, así como Salduba, el oppido de Suel, Malaca con su río de los federados.”²⁵

Fariñas del Corral en un manuscrito fechado en 1663 dice de Salduba “que las ruinas estaban a dos leguas de Marbella, en camino de Gibraltar: llámanle las Bóvedas porque hay aquí unos acueductos por debajo de tierra de más de media legua de largos y allí junto unas salinas, que no se benefician, que parece dieron el nombre a Salduba”. Y a Silniana o Cilniana, la sitúa “en el despoblado llamado Estepona la Vieja, que dista media legua de Salduba”.²⁶

Ambos autores sitúan a Salduba de manera imprecisa en la costa malagueña. En opinión de Posac: “La crítica histórica no ha conseguido ponerse de acuerdo en el problema de la exacta ubicación de la vieja Salduba. Personalmente comparto la teoría del arqueólogo inglés G. Bonsor, que la identificaba con las ruinas que hay junto a la desembocadura del río Verde.”²⁷

relativo como obra científica(...) la Chorographia es la más antigua descripción del mundo antiguo que poseemos en lengua latina.”

²³ Mela, II 94, *cit.* García y Bellido, A. *ibídem.*, pág.31, “Adra, en la costa de Almería. Suel, sin localizar, probablemente cerca de Fuengirola. Ex, Almuñécar; Salambina pudo ser Salobreña; Maenoba hacia Vélez Málaga; Malaca, Málaga; Salduba, desconocida (según Plinius, este mismo nombre lo llevó la primitiva Zaragoza); Lacippo es Alechipe cerca de Casares, y Barbesula la identifica con Torre de Guadiaro.”

²⁴ Naturalista, coetáneo de Mela, que desempeñó en España el cargo de *procurator* de la Citerior bajo el principado del emperador Vespasianus.

²⁵ Plinius, L.III. 8, *cit.* García Bellidopág.124. “Barbesula con el río se refiere al Río Guadiaro; la ciudad estaría en su desembocadura. Salduba, hacia Estepona y Suel, hacia Fuengirola.”

²⁶ FARIÑAS DEL CORRAL, M.et al. “Tratado de las marinas desde Málaga a Cádiz y algunos lugares, sus vecinos, según fueron en los siglos antiguos”, *cit.* Pérez Barradas, J., *Excavaciones en la Colonia de San Pedro Alcántara (Málaga)*, Madrid, (s.n.), 1930, pág.3.

²⁷ Posac Mon, *cit.*, pág.15

Madoz por su parte afirma:

“Dos c. y un r. nos menciona la antigüedad con este nombre: una en la costa de los bástulos entre Malaca y Barbesula; junto á ella el r. de la misma denominación y la otra en la Edetania. Por lo que hace á esta V. Zaragoza. Respecto a la primera algunos piensan que ha desaparecido é indican su solar en la boca oriental del r. Verde, otros creen encontrarla en Marbella, y es bastante probable. El r. Salduba es el r. Verde. También se coloca la Salduba de los bástulos en el desp.de las Bóvedas 2 lg. O. de Marbella.”²⁸

Giménez Reyna describe la existencia de Barbesula y Silniana así: “Barbesula, en la desembocadura del río Guadiaro, y Silniana, en el río Verde, en las hoy llamadas Las Bóvedas. Salduba era Estepona la Vieja”²⁹.

Según Madoz,³⁰

“ Mela, Plinio y Ptolomeo nombran esta c. como la más cercana á Calpe, en la costa del Mediterráneo. Debe creerse que es la misma que llama Aviena Barbetia ó lugum Barbetium. Se han hallado inscripciones romanas, que pueden verse en la Esp. Sagr., t.9,pág. 51, con el nombre de esta c., junto a la boca del r. Guadiaro; por esta razón el M. Florez no adoptó la opinión de Weseling que redujo Barbesula a Marbella; con menos acierto el erudito Bayer la creyó en Fuengirola.”

En el Libro III.7. se indica la existencia en la provincia Baética de Barbesula, “perteneciente al Convento Jurídico Gaditanus,” que García y Bellido identifica con “la Torre de Guadiaro, con ruinas; comprobada por inscripción. El nombre es igual para el rio (ahora llamado Guadiaro).”³¹

Madoz refiriéndose a Barbesula asevera:

“ Por el mismo itinerario consta le existencia de una pobl. así llamada, sirviendo de mansión á los cónsules ó pretores en sus visitas provinciales, siguiendo el camino de Málaga a Cádiz por la región de los bástulos poenos. Cortés conjetura estar errado este nombre y deber corregirse Barbetiana, con lo que coincidiría esta pobl. con la llamada Jugun Barbetium, por Festo Avieno que la nombra al E. de Calpe. Pedro Weseling fué de opinión que debía leerse Barbesula, y cita en su apoyo al Ravenate. lib.4, cap.42. No sería de estrañar que Barberiana ó Barbetiana, como quiere Cortés, Barbetiun y Barbesula fuesen nombres bajo los cuales

²⁸ Madoz ,*cit.*, pág.202.

²⁹ Vid. GIMENEZ REYNA, S. “Memoria arqueológica de la provincia de Málaga hasta 1946” en *Informes y Memorias*, nº 12, Málaga, 1998, Reedición de Madrid 1946, Centro de ediciones de la Diputación de Málaga, Servicio de Publicaciones, pág.60.

³⁰ Madoz, *cit.*, pág.43.

³¹ García y Bellido, *cit.*pág.229.

viniera significada una misma pobl., pues con la mayor frecuencia presenta la nomenclatura geográfica adulteraciones de más difícil introducción en los textos de los autores. Weseling la redujo á Marvella. Bayer la colocó en Fuengerola. Cortés tiene por más probable su correspondencia á Gaucin.”

³²

Las provincias hispanas, que *Plinius* describe detalladamente en su obra *Naturalis Historia*,³³ se articularon en tiempos de Augusto en “conventus jurídicos”.³⁴ Según Céan Bermúdez, Marbella pertenecía al convento astigitano, que estaba habitado por los célticos turrostanos y los bástulos penos o bástulos phenicios que habitaban desde el Estrecho hasta Barea. La capital a donde concurrían para demandar justicia era Écija, conocida por los romanos como Astigi.

Tolomeo nombra sus ciudades, comenzando en Mellaria y concluyendo en Barea, para distinguirlos de los otros dos linajes de bástulos³⁵, y la describe así ³⁶

“ Marbella, ciudad de la provincia de Granada y cabeza de partido, en la costa del Mediterráneo: perteneció a la región de los bástulos penos. Presenta en los vestigios de su antigua población romana los de un castillo y una grande alberca de argamasa”.³⁷

división administrativa que concuerda con la establecida en tiempos de Plinio en la obra de García y Bellido.³⁸

³² Madoz, *cit.*, pág.43.

³³ ROLDÁN HERVÁS, J.M. *Historia Antigua de España I*. Madrid, Universidad Nacional de Educación a Distancia, 2001, págs.332- 346.

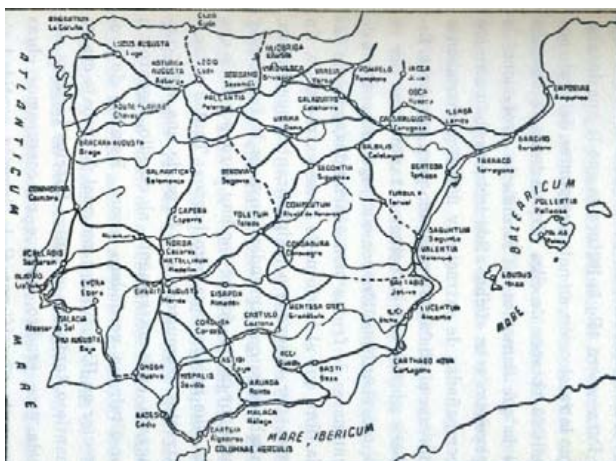
³⁴ Los conventus jurídicos eran unos tribunales en los que, los principales magistrados de la provincia en que estaban establecidos, juzgaban todo tipo de causas. La Bética tenía cuatro. Tradicionalmente se le atribuye este hecho al emperador Claudio pero alcanzaron su pleno desarrollo con los Flavios.

³⁵ Los batistanos de la citerior o tarraconense, y los que estaban asentados en la zona frontera al Océano Atlántico desde el Betis hasta el Ana.

³⁶ Vid. CORTÉZ Y LÓPEZ, M. *Diccionario geográfico-histórico de la España Antigua, Tarraconense, Bética y Lusitana con la correspondencia de sus Regiones, Ciudades, Montes, Ríos, Puertos e Islas a las conocidas en nuestros días*, Tomo III, Madrid, Imprenta Real, 1836, *Cit.* en CEAN BERMUDEZ, J.A, *Sumario de las antigüedades romanas que hay en España, en especial las pertenecientes a las Bellas Artes*, (s.n.), Madrid, 1832, Imprenta de D. Manuel de Burgos, pág.294.

³⁷ *ibidem*. pág.318.

³⁸ García y Bellido, *cit.*, pág.44.



Principales vías romanas de España. Fuente: García y Bellido.

El Emperador Augusto continuó el proceso de urbanización de la Península iniciado por Cesar, mediante fundaciones coloniales y la promoción de centros indígenas y como consecuencia fueron surgiendo diferentes colonias. Estos centros se vertebraron entre sí mediante una red viaria, donde la arteria principal era la calzada conocida como *Heraklea*, que, partiendo de Cádiz, comunicaba la Península con el exterior, a lo largo de toda la costa meridional y levantina, y que recibió el nombre de Vía Augusta.⁴³

Gozalves Cravioto⁴⁴, citando el Itinerario de Marco Aurelio Antonino, divide la vía costera Ítem Malaca-Cades en varios tramos; y en el denominado vía I Malaca-Carteia, (Málaga- El Rocabillo. T.M. San Roque), identifica el tramo Marbella-Estepona “(...) con la zona que se corresponde con la mayor densidad de yacimientos romanos localizados en la costa(...)”⁴⁵.

En este trayecto encontramos tres mansiones: la de Suel (Fuengirola), la de Barbesula o Barbariana y la de Cilniana; esta última a la misma distancia (24 millas) de Suel y de Barbesula, lo que le lleva a la conclusión de que podría corresponderse con las ruinas existentes en la margen del río Guadalmina.

Y efectivamente, en el tramo de costa entre Marbella y Estepona, se han localizado asentamientos romanos de diversa índole, todos ellos pertenecientes al Alto Imperio Romano, pero en su mayoría presentan vestigios de haberse dedicado a la salazón del pescado, a la elaboración del *garum* o del *murex*,⁴⁶ no a mansiones. Según Posac, “Los testimonios

⁴³ Roldan Hervás, *cit.*, págs.325-326.

⁴⁴ GOZALVES CRAVIOTO, C. *Las vías romanas de Málaga*. Madrid, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canals y Puertos, 1986, pág.46.

⁴⁵ *Ibidem.*, pag.58.

⁴⁶ El *garum* es una salsa de pescado hecha con las vísceras fermentadas de estos, consumido solo por las capas altas de la sociedad. Los moluscos de la especie *Murex brandaris*,

arqueológicos de los tiempos romanos nos hablan con toda claridad de la vinculación de Marbella con el mar, debida principalmente a la elaboración del garum.”⁴⁷

De otra parte, Rivera Valderrama⁴⁸ asevera que en las costas andaluzas, la pesca durante la antigüedad era una importante fuente de ingresos; el pescado solo podía ser capturado por marineros, pescadores fabricantes de redes y propietarios de almadrabas, teniendo que ser tratado únicamente en fabricas abastecidas de agua dulce en abundancia y situados no lejos de salinas, lo que conllevó que surgieran numerosos asentamientos costeros, orientados a la producción de salazones, ubicados en zonas apropiadas para el desarrollo de esta industria: excelentes condiciones para instalación de salinas; cercanas al mar, junto a cauces de ríos y con pasos de escómbridos (tipo de peces). A causa de ello surgieron diversas villas costeras que junto con la zona de residencia disponían de una zona de producción.

Siguiendo a Posac podemos utilizar como fuente informativa del Alto Imperio las ruinas inmediatas al río Verde⁴⁹, localizadas en unas prospecciones realizadas en 1960, en la margen izquierda de dicho río, cerca de la desembocadura en el mar y coincidentes con los vestigios de la presencia de los pueblos colonizadores procedentes del Oriente mediterráneo que se indicó anteriormente, hablan de la posible existencia de una factoría púnica en aquel paraje.

En esta zona se descubrieron restos de una casa romana, que se le conoce actualmente como “Villa romana de Marbella”, una villa de pequeño tamaño, pero no exenta de lujo.⁵⁰ “(...)formaba parte de un núcleo urbano bastante extenso.... tal vez corresponda a la antigua población Salduba.”⁵¹ “De la fastuosidad de este edificio nos hablan las paredes decoradas con mármoles de variados colores, frecuentemente decorados, los estucos y los pavimentos de mosaicos.”⁵²

caracoles marinos, eran empleados para la obtención de púrpura, un tinte que segregan en la mucosidad branquial; su uso se limitaba a artículos de lujo.

⁴⁷ Posac Mon, C. *Guía arqueológica...*, cit. pág.15.

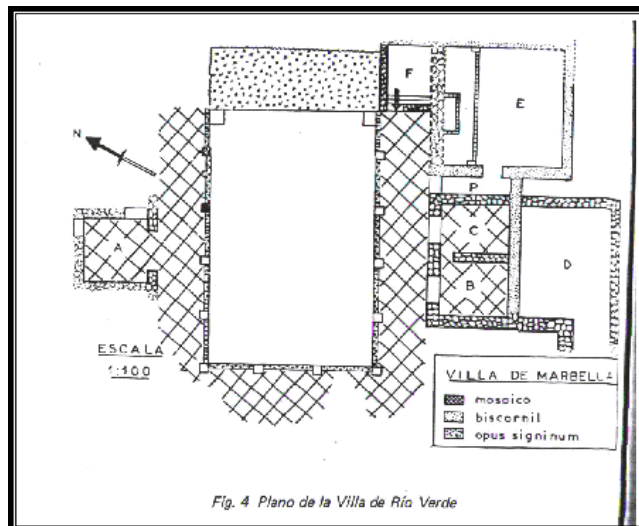
⁴⁸ RIVERA VALDERRAMA, T. *Las ánforas romanas en Marbella*, Marbella, Imagraf Impresores, 2006, págs.13-15.

⁴⁹ Posac Mon, *Guía arqueológica...*, cit., pág.8 y pág.15.

⁵⁰ Rivera Valderrama, *Las ánforas...*, cit., pág. 67.

⁵¹ Posac Mon, *Guía arqueológica...*, cit., pág.27.

⁵² Posac Mon, *El mosaico romano...*, cit., pág.4.



Plano de la villa de Río Verde. Fuente: Rivera Valderrama.

En palabras de Rivera Valderrama,

“(…)es posible que por la abundancia de restos de murex hallado en el entorno se pudiera pensar en la existencia cercana de una factoría de salazones, o una industria de la púrpura (...).

La vocación por las actividades marineras se refleja también en la representación en los mosaicos de delfines, timones, anclas...y la aparición de anzuelos, agujas, caracoles, etc. Restos de conchas, pesas de plomo, agujas para coser redes aparecieron durante las excavaciones (...). En la cercanía se encontraron siete ánforas.”⁵³



Mosaico en negro de la zona Oeste. Fuente: Posac Mon, C.

⁵³ Rivera Valderrama, *cit.*, págs.68-69.



Mosaico policromo de la habitación Norte. Fuente: Posac Mon, C.

Marbella en el Bajo Imperio.

De la época del Bajo Imperio se dispone de los documentos arqueológicos de las excavaciones realizadas en San Pedro de Alcántara, que testimonian la existencia de un núcleo urbano de cierta importancia conocido por “las Bóvedas” y otro denominado “Vega del Mar”, situados a ambos lados de la desembocadura del arroyo del Chopo respectivamente, en los terrenos de lo que hoy se conoce como Urbanización Guadalmina.

LAS BÓVEDAS.

Posac cree que era en este lugar donde se encontraba la ciudad de Cilniana o Silniana,⁵⁴ que en opinión de Pérez de Barradas quedó arrasada por un maremoto consecuencia de un seísmo en el año 365, opinión que comparte Gineston⁵⁵, siendo reconstruida en el último tercio del siglo IV.

⁵⁴ Posac Mon, *Guía arqueológica...*, cit., pág.15.

⁵⁵ GINESTON M. “Les tremblements de la terre autour de la Méditerranée occidentale”, en *REA* XII, 1925, pág.125. Puertas Tricas, cit., pág.85.



Fuente: Google Maps. Elaboración propia.

Las primeras noticias escritas de las bóvedas las debemos a Macario Fariñas del Corral quien en un manuscrito de diez hojas fechado en Ronda en 1663 explica

“(…) unas ruinas romanas que están a dos leguas de Marbella, camino de Gibraltar. Llámanle las bobedas porque hay aquí unos acueductos por debaxo de tierra, de más de media legua de largo y allí junto a unas salinas, aunque hoy no se benefician, que parece que dieron el nombre de Sالدuba”⁵⁶

Un siglo después aproximadamente, Luis Joseph Velázquez, marqués de Valdeflores, escribió que había acueductos y vestigios de almadraba, y en el año 1754 el padre Flórez en su obra España Sagrada identificó estas ruinas con Cilniana.⁵⁷

Cortéz y López, las describe en 1836 como

“despoblado de la provincia de Granada, distante dos leguas al poniente de Marbella, y media del Mediterráneo: tiene una torre del mismo nombre, y conserva las ruinas de la antigua Sالدuba de los bástulos penos, los vestigios de un edificio romano de argamasa y trozos de un acueducto.”⁵⁸

En el año 1943 Giménez Reyna excavo las termas⁵⁹ y según afirma

⁵⁶ Posac Mon, *Guía arqueológica...*, cit.,pág.47.

⁵⁷ Rivera Valderrama, *cit.*, pág.56.

⁵⁸ Cortéz y López, *cit.*, en Cean Bermudez., *cit.*,pág.302.

⁵⁹ Rivera Valderrama, *cit.*, pág. 57.

“En esta zona de San Pedro Alcántara estaban situadas las poblaciones romanas de Silniana y Salduba, cuyos emplazamientos fijos se desconocen.” Y más adelante continua diciendo “este edificio es todo lo que queda de la población de Silniana, de cuya importancia comercial, industrial y urbana podemos juzgar por tales restos de las termas, por las pilas de salazones, ruinas de acueductos, villa romana, puente, calzada.”⁶⁰

Según Posac, pocos investigadores suscriben actualmente la opinión de Fariñas y Ceán-Bermudez, que sitúan allí el solar de la antigua Salduba.⁶¹

Ceán Bermudez, que según Pérez de Barradas “se limita a copiar los datos de Fariña”,⁶² identifica Cilniana con Estepona la Vieja⁶³:

“ despoblado de la provincia de Granada distante dos leguas al poniente de Marbella, media de Las Bóvedas y seis de Fuengirola. Llamáronla los antiguos Cilniana ó Silpa y Silpia según Tito Livio; y también Silbis, cabeza de los silbienses, de quien habla Avieno; y también Elingas como la nombra Polivio, diciendo que era la misma que Livio llama Silpa, cerca de la cual acampo Asdrubal, hijo de Gisgón, depues de haber salido de Cádiz, donde había invernado, y después de haberle derrotado en Bécula P. Escipión quien le derroto por segunda vez. Perteneció Cilniana a los bástulos penos; y fue la segunda mansión del camino romano que iba desde Málaga a Cádiz por la costa.”

Sobre la función de las bóvedas, en un principio se pensaba que era el depósito del agua conducida por los acueductos que a él convergen⁶⁴, pero en la actualidad la opinión generalizada es que se trata de unas termas.

Gozalves Cravioto por su parte, citando a Ponsich y Tarradel es de la opinión de que muy posiblemente las termas que se situaban en la costa junto a factorías de salazón se dedicaran más bien proceso de fabricación del *garum* que a una actividad de tipo exclusivamente termal sobre todo si esta su puestas terma carecían de zona de piscina de agua fría.⁶⁵

⁶⁰ Giménez Reyna, *cit.*, pág.96.

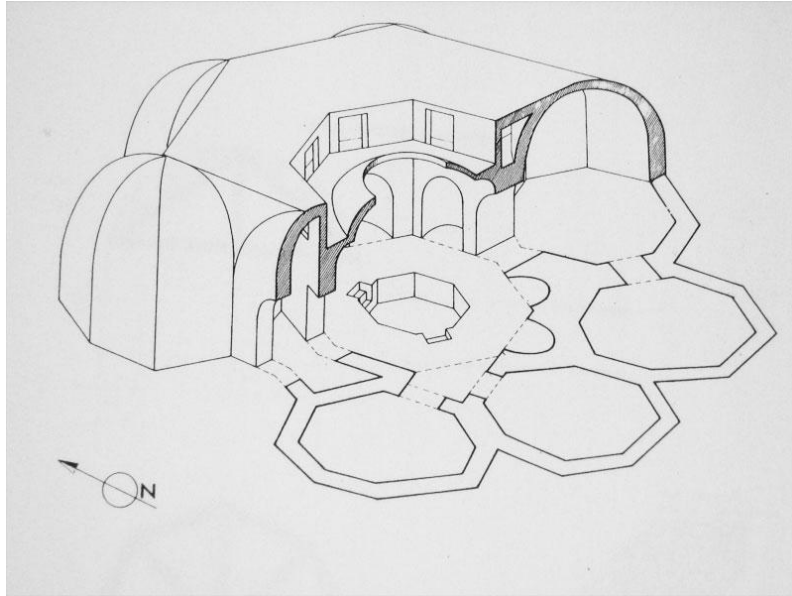
⁶¹ Posac Mon, *Guía arqueológica...*, *cit.*, pág.49.

⁶² PÉREZ DE BARRADAS, J. *Memoria acerca de los trabajos realizados en 1915, 1916 y 1930 por la Sociedad Colonia de San Pedro Alcántara*. Madrid, Junta Superior de Excavaciones y Antigüedades, s.e., 1930, pág.8.

⁶³ Cortéz y López, *cit.*, pág.310.

⁶⁴ Pérez de Barradas, *cit.* págs.11-12. “Tiene subterráneos y, en el primer momento, sospechamos que fueran unas termas. La interpretación final nuestraes que sea el depósito final de un acueducto. Además, es natural que una ciudad industrial necesitara para las manipulaciones de limpieza, etc., de sus fabricas de salazón, gran cantidad de agua potable.”

⁶⁵ Gozalves Cravioto, *cit.*, pág.245.



Sección imaginaria. Fuente: J.A. Conesa Bernal.



Interior de la bóveda. Nichos interiores. Fotografía de J.M. Navarro

1.3. ETAPA VISIGODA.

Los visigodos penetran en Hispania por primera vez en el año 416, como aliados de Roma, para combatir a los alanos y los vándalos.

Con la finalidad de combatir la invasión de los suevos, los romanos vuelven a pedir ayuda a los visigodos en el año 456; los suevos son desplazados a lo que hoy conocemos como Galicia y el resto de la península pasa a manos visigodas que establecieron la capitalidad en Tolosa (*Toulouse*, Francia). A partir de aquí se sucederán las oleadas de conquistas para ocupar espacios donde dominaba todavía el Imperio Romano, y en el año 476 los visigodos ya se habían asentado en Hispania.

Tras el siglo V, con la desaparición del imperio romano, la fusión de la nobleza de origen germánico con la aristocracia hispanorromana y la unificación política conseguida con la monarquía visigoda, asistimos a un proceso de ruralización de toda la Península que dará lugar a un modelo socio-económico basado en la explotación de la tierra en torno a las villas señoriales, pertenecientes a los nobles, quienes necesitaban la mano de obra barata de los campesinos.

Esto conllevó, de una parte, que muchos de los campesinos se asentaran en los alrededores de los señoríos, al servicio de los mismos, y de otra, que muchos de ellos, huyendo de la esclavitud, se refugiaran en las montañas, estableciéndose en unos asentamientos conocidos como *husun-refugio*.⁶⁶

A comienzos del siglo VIII, la península ibérica visigoda vive una etapa turbado de anárquicas disensiones, que dará paso a una paulatina fusión entre árabo-bereberes e hispano-godos.⁶⁷

⁶⁶ Unas construcciones pobres en materiales y en técnica, realizadas con lajas y mampuestos irregulares y con una cerca amurallada en la que se ubicaban uno o varios torreones, conocidos como "turris", "munt", "castela" o "castra". Estos asentamientos generaron una forma de vida basada en la ganadería y en la agricultura, un fenómeno que se conoce con el nombre de "enriscamiento" o "encastillamiento..

⁶⁷ LÉVI-PROVENCAL E. "España Musulmana. Hasta la caída del Califato de Córdoba (711 a 2031 d J.C.) Instituciones y vida social e intelectual", en *Historia de España (T. IV)* dirigida por Menéndez Pidal, R. Madrid, Espasa-Calpe, 1976 (4ª ed.), pág.4. "Luchas sangrientas de los pretendientes al trono, sediciones de las provincias, intrigas de la nobleza y del alto clero, que intentan inmiscuirse, aun más que antes, en la vida apolítica del reino. Los distintos bandos se abastecían de mercenarios musulmanes procedentes de Marruecos, Yemen y Mauritania fundamentalmente, que fueron asentándose paulatinamente en el territorio. No obstante, esto no produjo una ruptura total con la cultura hispano-goda, sino que dio paso a una paulatina fusión entre árabo-bereberes e hispano-godos."

De la época visigoda apenas quedan vestigios en Marbella, tan solo algunos restos de husun-refugios, como Turrus Jusayn (Cerro Torró, en Marbella), Mun Mayur (en Benahavis) o Munt Nis (en Estepona).⁶⁸

Posac Mon habla de la existencia de un yacimiento romano denominado Vega del Mar situado entre la desembocadura del arroyo del Chopo y del río Guadalmina, en la margen derecha de este último, y dice que en este paraje existe una basílica de trazado típicamente paleocristiano de tres naves, cuya datación sitúa a finales del siglo IV.

En otro momento, el mismo autor afirma⁶⁹

“De la etapa de los visigodos, tenemos la basílica paleocristiana de Vega del Mar es uno de los monumentos más importantes. A mediados del siglo VI la guerra civil provocada entre los partidarios de Agila y los de Atanagildo trajo como consecuencia la intervención de una potencia extranjera, Bizancio. Para compensar el apoyo recibido, Atanagildo cedió a los bizantinos una amplia faja de terreno en el Sur de la Península, en la que estaba incluida Marbella. Es posible que la basílica de Vega del Mar fuera total o parcialmente construida en tiempos de la ocupación.”

En 1915-16 D. José Martínez Oppelt realizó unas excavaciones en Vega del Mar y encontró una necrópolis, cuyas fosas ofrecen en palabras de Pérez de Barradas⁷⁰ “(...) los mismos caracteres que la necrópolis cristiano-visigoda de Bolonia, de la Peña de la Sal y Peñaflor (Sevilla) excavadas por G. Bonsor. En todo caso pudiera tratarse de una necrópolis de los siglos IV-VII después de J.C. (...) inmediata a los muros de la ciudad de Silniana. “



Necrópolis de Vega del Mar.

⁶⁸ GARCÍA BAENA, A. *Marbella Andalusí y fortificaciones anexas*. Málaga, Arguva, 2004, págs. 123-124

⁶⁹ Posac Mon, *Guía arqueológica...cit.*, pág. 19 y pág. 39

⁷⁰ Pérez de Barradas, *cit.*, págs. 8-9.

En 1930 Pérez de Barradas emprendió nuevas exploraciones y pudo comprobar que “además de la Basílica y la Necrópolis que la rodea, hay restos de poblado en las proximidades a la zona marítima”.

Ribera Valderrama afirma que un maremoto arruinó la Basílica a fines del siglo VI y VII, hacia el año 526, ya en periodo bizantino, y que quedó convertida en una necrópolis.⁷¹

⁷¹ Rivera Valderrama.*cit.*, pág.73.



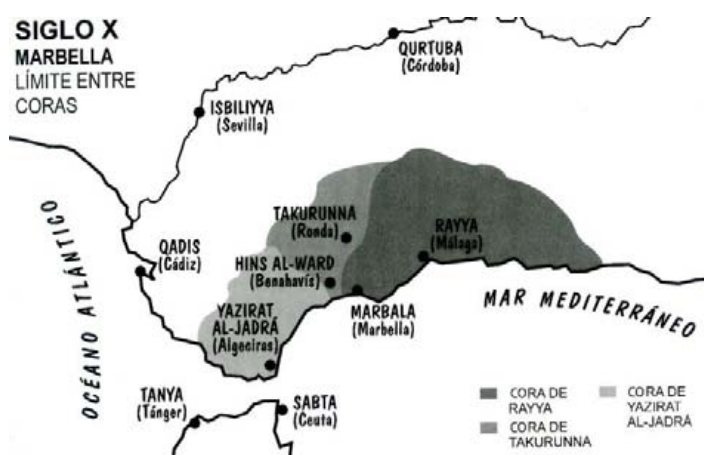
UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

1.4. ETAPA MUSULMANA.

Marbella, nació con una finalidad militar potenciada en todo momento por la islamización; *Dar al-Islam*⁷² avanzaba con irrefrenable ímpetu de ciudad en ciudad, resultando cada villa conquistada punto de partida de nuevas conquistas.

Según Gozalves Cravioto⁷³ en el siglo X escritores árabes como el geógrafo *Al-Istajri*, o *Al-Razi*, señalan que el término Algeciras lindaba con el de Rayya (Málaga), pero sin citar a Marbella.

Sin embargo Arjona Castro⁷⁴ sitúa a Marbella en el siglo X, perteneciente al Califato de Córdoba (929-1031), incluida en la *cora de Rayya* (Málaga), que limitaba con la de Algeciras, separada de ella por el *iqlim de Hisn al-Ward* (Benahavís), perteneciente a la cora de Ronda, cuyo territorio entraba en forma de cuña separando las *coras de Rayya* y de *Yazirat-al-Jadra*, lo cual le confería (a Marbella) carácter fronterizo.



Fuente: García Baena.

⁷² La "tierra del Islam", nombre utilizado para designar al conjunto de las tierras controladas por gobiernos musulmanes

⁷³ GOZALVES CRAVIOTO, C. citando a ALEMANY BOLUFER, J., "La geografía de la Península Ibérica en los escritores árabes" en *Revista de Centro de Estudios Históricos de Granada y su Reino. T.IX.*, Granada 1919, pág.127 y "Marbella en la Edad Media: Ciudad y Territorio", en *II Jornadas Patrimonio Histórico Local*, Marbella (Málaga), Asociación Cilniana pág.11.

⁷⁴ ARJONA CASTRO, A. *Andalucía musulmana. Estructura político-administrativa*. Córdoba, Publicaciones del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, 1982, citado por García Baena, *cit.* pág.24.

Con la dinastía almorávide (1040-1147)⁷⁵ se crearon amplias unidades político-administrativas denominadas climas y Marbella siguió siendo teniendo carácter fronterizo.⁷⁶

Para Gozalves Cravioto, Marbella surge en el siglo XI, “en muy poco tiempo y por decisión estatal (...) para resolver la necesidad de asegurar un embarcadero que permitiera fomentar el comercio y el tránsito de tropas entre al-Ándalus y el Norte de África en un momento de ansias expansionistas del califato”.⁷⁷

En este siglo XI encontramos ya el nombre de Marbella en la obra escrita por el ceutí Al-Idrissi, Geografía, que la cita en dos ocasiones: una para decir que pertenecía a la cora de Rayya y otra para decir que “Marbella es una villa pequeña pero bien habitada y cuyo territorio produce higos en abundancia”.

Poco se sabe de la época almohade (1121-1269)⁷⁸. Ibn Said al-Magribi cita lo que denomina *Masalik* (reinos andaluces) pero sin precisar nada de Marbella. En cualquier caso, según Viguera Molins, “deducimos que la ciudad que nos ocupa siguió siendo frontera”.⁷⁹

⁷⁵ GUILLÉN ROBLES, F. *Málaga Musulmana*. Málaga, Servicio de Publicaciones Diputación Provincial de Málaga, 1980, pág.145. “A finales de siglo XI surge en el Magreb occidental (hoy Marruecos) un movimiento político y religioso en el seno de una tribu bereber, los “Lamtuna que fundan la dinastía almorávide, que aplicaban con un rigor fanático las doctrinas del Corán, realizando una interpretación al pie de la letra de sus textos religiosos y haciendo de la guerra santa su principal virtud, formaron un imperio que se extendió por el norte de África.”

⁷⁶ García Baena, *cit.*, pág.26.

⁷⁷ GOZALVES CRAVIOTO, C. citando a ALEMANY BOLUFER, J., “La geografía de la Península Ibérica en los escritores árabes” en *Revista de Centro de Estudios Históricos de Granada y su Reino. T.IX.*, Granada 1919, pág.127. “Marbella en la Edad Media: Ciudad y Territorio”, en *II Jornadas Patrimonio Histórico Local*, Marbella, Asociación Cilniana, 2002, pág.11.

⁷⁸ Hacia 1118 una nueva dinastía nace en el seno de otra tribu bereber procedente del Atlas, encabezada por el guerrero Ibn Tumart, los almohades, quienes el año 1172 consiguieron unificar al-Ándalus. En 1212 se desintegró su dominio dando lugar a los denominados terceros reinos de Taifas.

⁷⁹ VIGUERA MOLINS, M^a.J. et al. “Al-Ándalus en época almohade”, en *Andalucía entre Oriente y Occidente (1236-1492). Actas del V. Coloquio Internacional de Historia Medieval de Andalucía*. Córdoba, Servicio de Publicaciones de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba, 1988, págs.21-25



Fuente: García Baena.

Hasta el siglo XII las únicas referencias que tenemos de Marbella se centran en la existencia de una fortificación pequeña, al parecer densamente poblada debido a la peligrosidad de la costa, en la que las actividades principales que se desarrollaban eran la pesca y la agricultura.

En la etapa nazarí (1238-1492), en opinión de Gozálviz Cravioto⁸⁰ Marbella alcanzaría ya el rango de capital de distrito, medina y sede judicial y pasaría definitivamente a pertenecer a la cora de Rayya. (Málaga)

1.4.1. ARQUITECTURA CIVIL.

1.4.1.1. La casa andalusí.

La casa andalusí, evolucionó de forma muy limitada entre los siglos X y el XIV y derivó en la casa morisca.

La estructura social arabo-islámica en general se articulaba conforme al “modelo oriental”, especialmente en los primeros siglos del Islam y en los medios rurales.

La célula de este modelo social no es la familia nuclear sino la extensa, que agrupa varias generaciones bajo la autoridad patriarcal, de acuerdo con una estructura de la sociedad basada en clanes y tribus relacionadas por un linaje común.

⁸⁰ Gozálviz Cravioto, *Marbella en la Edad Media...cit.*, pág.13.

El desarrollo natural de las familias y la llegada de otros miembros del mismo clan daría lugar al desarrollo de las viviendas fundacionales por adyacencia de otros núcleos, según un proceso en el que las manzanas y los barrios colindantes acabarían por entrar en contacto, por lo que se haría imprescindible reservar espacios de acceso y circulación. Es decir que aparte de las vías principales, buena parte del callejero no podría ser considerado un espacio planificado de antemano, sino que aparecerían de forma espontánea fruto del acuerdo y de las necesidades de las unidades de ocupación colindantes.⁸¹

La casa andalusí arquetípica, puede definirse como una vivienda introvertida, de fachadas exteriores prácticamente ciegas, con patio interior generalmente alargado y dispuesto en dirección norte-sur al que abren todas las habitaciones, acceso desde la calle en recodo a través de uno o varios zaguanes que desembocan en una esquina del patio. Con uno o dos salones principales dispuestos en los lados menores del patio que van precedidos por pórticos y otras dependencias auxiliares como la cocina y la letrina, dispuestas en las crujías laterales, que tienen una altura menor que las crujías de los salones.

Abre sus puertas y ventanas al patio, nunca al exterior viario, como ocurría en la casa helenística y casa romana, con la fachada con pórtico o sin él y puerta y vanos hacia la calle. Las causas de esa pervivencia de la antigüedad son varias: la concepción patriarcal, el medio cerrado o secretismo de la familia y la primacía del espacio vacío interior, concretado en el patio.

El patio recogía el aire fresco por la noche, mientras que el aire cálido del día circulaba por encima, convirtiéndose en un elemento de frescor. En medio de este solía situarse un aljibe que recogía el agua de lluvia que le llegaba mediante cañerías embebidas en los muros de los tejados y azoteas, dispuestos de tal manera que el agua escurriera hasta él.

En las casas más modestas no había patio y algunas de las habitaciones del segundo piso sobresalían del muro de la calle como jabalcones; eran habituales las habitaciones altas con puertas y escaleras que daban directamente al adarve. Se trataba de habitaciones dormitorios independientes, de 6 por 2,5 varas, denominadas “masriyya” o “almaicería”.

La vivienda islámica, con patio o sin él tan solo enseñaba ventanas a la vía pública en ocasiones excepcionales, y en cualquier caso

⁸¹ ALMAGRO A. y ORIHUELA A. “De la casa andalusí a la casa morisca: la evolución de un tipo arquitectónico” en *La ciudad medieval: de la casa al tejido urbano*. Cuenca, Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, 2001, pág. 77.

protegiendo los vanos con espesas celosías llamadas “mashrabiyyas” que sobresalían a modo de voladizos.

El programa de la casa árabe, a partir del adarve, era el siguiente: un pasadizo o “saqifa” entre el adarve y la vivienda que se dibujaba en forma de codo o ángulo entre la puerta interior y la exterior. A continuación el ingreso que se realizaba en zigzag, un elemento que ya se utilizaba en viviendas del antiguo Oriente y que aparece en residencias palatinas islámicas como Raqada (Túnez), Madinatal-Zahra o la Alhambra de Granada.

Traspasada la saqifa se llegaba al patio, que según la categoría social de la familia, podía tener uno, dos y hasta tres pórticos o galerías de columnas o pilares.

En casas rurales y en las de las alcazabas solía haber, junto al patio, un establo para las caballerías; normalmente el patio tenía un estanque o alberca, en uno de cuyos extremos se situaba el brocal del pozo o aljibe.⁸²

Con mucha frecuencia estas crujías laterales contaban con una segunda planta o algarfa, también de escasa altura, permitiendo de este modo que sus aleros quedaran al mismo nivel en todo el perímetro del patio.

Cuando la crujía frontera al salón tiene suficiente tamaño, suele albergar otra sala, a veces similar a la principal que puede utilizarse en lugar de esta según las épocas del año en función de su orientación.

1.4.1.2. La casa nazarí o morisca.

La casa morisca no es más que una evolución de la casa andalusí, motivada por el proceso de densificación urbana que se produce en la época nazarí, es decir a partir del siglo XIII, en la mayoría de las medinas andalusíes, cuando, al crecimiento natural de la población, se le unió la llegada de emigrantes forzosos provocada por la reconquista cristiana.

La casa andalusí evolucionó dando como resultado la “casa morisca”, que presenta su planta baja de forma muy similar, pero duplicando el esquema en la planta superior de manera casi idéntica, con el mismo número y disposición de los salones.

Esta disposición obligo a incorporar de manera sistemática una galería, para permitir el acceso a las distintas piezas del piso alto que como la

⁸² PAVÓN B. *Ciudades Hispanomusulmanas*. Madrid, MAPFRE, 2004, págs. 49-50.

planta baja tiene sus aberturas siempre hacia el patio, un elemento que hasta entonces apenas se había usado.

En el modelo consolidado de la casa morisca, las galerías se extienden finalmente a los cuatro lados del patio, llegando de este modo a confluir en cuanto a ciertos aspectos formales, con las casas de raigambre cristiana de pórticos y galerías en todo el perímetro del patio, modelo que muy probablemente este influido por los claustros monásticos.⁸³

1.4.2. ARQUITECTURA MILITAR.

El análisis de la arquitectura militar en esta época, nos ayudará a comprender lo único que queda en Marbella de esta etapa: el castillo y los restos de murallas.

1.4.2.1. La arquitectura militar Omeya.

Utilizaremos el vago término de Omeya⁸⁴ para referirnos a la arquitectura militar de las etapas emiral y califal⁸⁵, ante la incierta ubicación cronológica, entre lo emiral y lo califal, en que suelen situar los distintos autores las obras catalogadas.

En esta etapa los recintos amurallados de al-Ándalus presentaban torres que hacían más bien la función de contrafuertes, de refuerzos de las propias murallas, y se caracterizaban por ser macizas hasta el nivel del adarve de la muralla y de pequeñas dimensiones.

⁸³ Almagro A. y Orihuela, *cit.*, págs. 51-52

⁸⁴ Un miembro de la familia Omeya, Abd Ar-Rahman ibn Mu'awiya ibn Hisham ibn Abd al-Malik, de veinte años, conocido "Abderramán I" o Abd al-Rahmán I *al-Dāḥil*, (Damasco 731 – Córdoba 788), logró huir al Magrib, desde donde aprovechando la oportuna presencia de un considerable núcleo de omeyas pertenecientes a la caballería siria al otro lado del Estrecho, decidió desembarcar en la península, donde fue recibido por los jefes de los mawlas omeyas, instalándose inicialmente en Loja y posteriormente en el castillo de Torrox.

VIGUERAS, M^a.J. *Los caminos de al-Ándalus en el siglo XI*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Instituto de Filología, Madrid 1989. "En compañía de diversos jefes yemeníes de la región reclutó un ejército, y con él entró en Sevilla en Marzo de 756; en Mayo haría lo mismo en Córdoba, donde fijó su capital, e inició la construcción de al-Ándalus como estado independiente."

⁸⁵ El Emirato independiente de Córdoba rigió en el periodo 756-929; el año 776 Al-Ándalus se hace políticamente independiente y el año 929, con Abd al-Rahman III se independizará también en el plano religioso, dando lugar al Califato de Córdoba que permanecerá hasta el año 1031.



Torre contrafuerte en la alcazaba de Mérida.

Los omeyas adoptaron las técnicas de construcción utilizadas en los imperios bizantino y sasánida, con asiduo empleo de sillería de acarreo y grandes mampuestos de labra irregular trabajados ex profeso, a menudo provenientes de construcciones romanas e incluso visigóticas, con grandes bloques estrechamente unidos, bóvedas de cañón de piedra en luces de techo pequeñas y cerchas madera en las luces grandes, algo común en obras militares de al-Ándalus.

También encontramos paños con fábricas recalzadas que se rodean con cintas de mortero calizo como continuación del que liga las piezas, y que incluyen pequeños fragmentos pétreos colocados de cara.

Entre las fortificaciones andalusíes encontramos fábricas que siguen el mismo esquema con mayor o menor pobreza en los materiales utilizados y mejor o peor ejecución, se localizan en algunos lienzos del recinto urbano de Coria (Cáceres) o la alcazaba de Mérida (Badajoz), y en otros de las fortificaciones de Castros (Villar del Pedroso, Cáceres), Alija (Talavera la Vieja, Cáceres), Espejel (Valdelacasa de Tajo, Cáceres) o el castillo de Medellín.



Lienzo de la Alcazaba de Mérida



Castillo de medellin.



Fortificación de Castros (Villar del Pedroso, Cáceres)

En cuanto a las puertas de entrada se sigue utilizando la puerta acodada de origen bizantino, como la de la Puerta de Alcántara, de Toledo.



Puerta de Alcántara, Toledo.

1.4.2.2. La arquitectura militar almorávide (1040-1147).

Uno de los elementos más interesantes de la arquitectura militar almorávide ⁸⁶ es que las torres comenzaron a ser huecas, y en su interior se realizaban habitaciones.

En cuanto a las entradas, se sigue utilizando la puerta acodada de origen bizantino, perfeccionada con dos quiebros. A veces las situaban en la zona intermedia una barbacana, ⁸⁷ como ocurrió en el *ribat de Sohail* (Fuengirola, Málaga), al levantar los almorávides en el siglo XII un recinto defensivo de planta irregular, con ocho lienzos de muralla reforzados por torres, dando lugar a una alcazaba.

Son escasos los vestigios que podemos encontrar de la arquitectura almorávide; la principal la encontramos en el Castillo de Monteagudo, en Murcia, que data del siglo XII. Se trata de un rectángulo flanqueado por torres rectangulares con una entrada central.



Castillo de Monteagudo. Fuente: Castillos del mundo.

⁸⁶ Solicitada su ayuda por parte del rey al-Mutamid con la finalidad de frenar el avance cristiano, acuden a la llamada entrando en la península y acabaron apoderándose del territorio de al-Ándalus con la justificación de imponer la ortodoxia musulmana y dieron lugar a territorios con gobiernos independientes que dieron lugar a lo que se denominó los segundos reinos de Taifa. Estas luchas llevaron a los almorávides a levantar en el siglo XII recintos defensivos de planta irregular, con lienzos de muralla reforzados por torres, dando lugar a un nuevo tipo de hisn-albacar.

⁸⁷ Estructura defensiva que se antepone a una fortificación principal para protegerla, haciéndola así más inexpugnable, que se configura como un muro, por lo general no muy potente, que se levanta fuera de la línea principal de defensa de un castillo. Entre las líneas paralelas que conformaban castillo y el muro se creaba un foso para protegerlo, quedando generalmente conectada a los muros principales mediante un camino fortificado. Su función defensiva frente a un posible ataque resultaba muy eficaz, pues el atacante que la traspasaba quedaba irremediabilmente dentro del foso, en una posición muy vulnerable al pie de la muralla principal.

Se usa el tapial con falso aparejo de sillería; restos de ello se conservan en los lienzos de la torre de Peñas Castro (Jaén) y Torre Bermeja .



Lienzo de Peñas Castro (Jaén). Fuente: Asociación Española Amigos de los Castillos.

1.4.2.3. La arquitectura militar almohade (1163-1228).

Hacia 1118 una nueva dinastía nace en el seno de otra tribu bereber procedente del Atlas, encabezada por el guerrero Ibn Tumart, los almohades.

En 1144 los almorávides se vieron obligados a reducir sus efectivos militares en la península para poder acudir en auxilio del Magreb; aprovechando la situación, la población de al-Ándalus se alzó contra las autoridades y soldados almorávides que aún quedaban en la Península expulsándolos y/o exterminándolos, lo que facilitó que los almohades ocuparan al-Ándalus de forma violenta. Sus ejércitos, que fueron ocupando el territorio comenzando por Tarifa y Algeciras; surge el Imperio Almohade (1147-1269), que fija su capital en Sevilla a donde llegaron tras el invierno de 1146. En 1153 entraron en Málaga y en 1162 tomaron Granada.⁸⁸

⁸⁸ Viguera Molins, et al. *cit.* págs.21-25 “Hasta el año 1172 no consiguieron unificar al-Ándalus. Tras la derrota en el año 1212 en las Navas de Tolosa, los almohades incapaces de controlar las insurrecciones en al-Ándalus, terminaron por desintegrar su dominio dando lugar a los denominados terceros reinos de Taifas.”

Según López García, las necesidades defensivas hacen que se reformen las fortalezas de origen califal taifa con nuevas estructuras y un lenguaje constructivo típico del periodo, como el uso del tapial (tierra apisonada) o el hormigón de cal, con revestimientos de cal y acabados superficiales que representan un falso aparejo de sillares.

En esta época se pasó de las torres-contrafuertes a las torres-baluarte con habitaciones abovedadas que, amén de utilizarse para defender la ciudad servían también de acuartelamiento o almacén de pertrechos militares. Es el caso del castillo de Sohail (Fuengirola).

Otro tipo de torres que se prodigó mucho a partir del siglo XII fueron las “torres albarranas”, verdaderos baluartes, superiores en tamaño y resistencia a las torres normales de la muralla principal, exteriores a ella y a la que se unían mediante un muro puente o un pasadizo abovedado, que se ubicaban en los lugares más vulnerables como los ángulos de las cercas o las cercanías de puertas.



Torre Albarrana en Antequera. Fuente : Merino Laguna,M.

La planta más común fue la planta cuadrada o rectangular, con preferencia por las poligonales en el encuentro de dos lienzos de muralla siendo muy pocas las circulares.

El muro que unía la cerca con la torre albarrana se denominaba “qawraya”, coracha. Habitualmente consistía en una galería subterránea que comunicaba la fortaleza con una torre situada normalmente junto a las aguas de un río o de un pozo, para asegurarse el abastecimiento de agua en caso de asedio.

En suma, un sistema de murallas con torres representativas como las torres barbacanas, la defensa de los lugares débiles con torres albarranas, y accesos monumentales.

Como solución rápido crecimiento de la población se ampliaron las ciudades por medio de los arrabales, que en algunos casos se presentan rodeados de murallas.⁸⁹

El uso de puertas monumentales en disposición acodada prolifera en esta época a pesar de que esta tipología, como ya avanzamos, se documentó en el periodo Califal.⁹⁰

1.4.2.4. La arquitectura militar nazarí (1238-1492)⁹¹.

Afirma Torr3s Balb3s, que las fortalezas nazar3es se encuentran enclavadas mayormente en las l3neas fronterizas, en lugares elevados y dotadas de doble y a veces triple muralla defensiva.

“ Entre las fortificaciones de la Pen3nsula, incluyendo las levantadas en la Espa3a cristiana, no hay otras en las que se haya acumulado tal cantidad de defensas como en estas alcazabas nazar3es de la Andaluc3a oriental. Casi todas emplaz3ronse en el lugar m3s elevado y en un extremo de los recintos cercados, con objeto de tener libre la salida al campo.”⁹²

A partir del siglo XIII, la f3brica utilizada fue la mamposter3a, en sustituci3n del tapial, y se empleaba tanto como s3mbolo del poder nazar3 como para cubrir las necesidades defensivas.

Y continuaron emple3ndose las torres albarranas y las barbacanas o muros exteriores.

“De la arquitectura militar almohade hered3 tambi3n la granadina las torres albarranas, situadas fuera del recinto murado... Fue general en estas fortalezas el empleo de muro exterior o barbacana,3ntegramente conservada en el castillo de Gibralfaro de M3laga. En la Alhambra apenas

⁸⁹ L3PEZ GARC3A, E. “Urbanismo en el Valle del Guadalquivir durante el periodo almohade: las ciudades medianas Aproximaci3n arqueol3gica a un problema hist3rico”, Comunicaci3n en / *Congreso Internacional Escenarios urbanos de al-Andalus y el Occidente musulm3n*, Granada, Virgilio Mart3nez Enamorado, Escuela de Estudios 3rabes, CSIC, 2011, p3g.361.

⁹⁰ PAV3N MALDONADO, B. *Tratado de arquitectura hispano-musulmana*, Vol.2. Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Cient3ficas, 1999, p3gs. 403-408.

⁹¹ El mundo andalus3, despu3s de la toma de C3rdoba por Fernando III de Castilla, qued3 limitado al territorio que bajo la dinast3a nazar3 se conocer3a con el nombre de Reino de Granada, que abarcaba las regiones de Granada, la almeriense y la malague3a, y parte de la jiennense y la murciana y que perdurar3a doscientos cincuenta a3os m3s. Marbella qued3 integrada en este reino.

⁹² TORRES BALB3S, L. “Arte almohade. Arte nazar3. Arte mud3jar” en *Ars Hispaniae*, vol. IV. Madrid, Plus Ultra, 1951. p3g. 161.

se usó y no se cita su existencia en las fortalezas contemporáneas de Marruecos, aún poco estudiadas.”⁹³

Se les dotó de un doble e incluso un triple anillo de muralla y las puertas en recodo, tan habituales en la etapa almohade, se complican en su ejecución

“Doble y triple anillo de muralla las protege; el número de sus puertas es escaso, pero, en cambio, multiplicáronse en profundidad, para romper el ímpetu del asaltante y dificultar lo más posible el acceso. Estas puertas suelen ser, como las almohades, entradas en recodo abiertas en el interior de una torre, algunas veces de uno solo (puerta de Bibarrambla y del Pescado de la cerca de Granada; del Cristo y varias sin nombre en la alcazaba de Málaga; de Iznájar; de Moclín; la desaparecida del Mar en Gibraltar; de la Virgen de la Espera, en Antequera); otras de doble recodo (puerta de Siete Suelos y de las Armas, en la Alhambra), y en alguna ocasión, triple (puerta de la Justicia en el lugar de Granada). Cuando la entrada a la fortaleza o ciudad era directa estaba flanqueada por dos torres (puerta de Arcos de ingreso a los Cuartos de Granada, en la alcazaba de Málaga).⁹⁴

El palacio residencia se situaba en el interior de la Alcazaba, y solía haber una mezquita principal.

“En el interior de la Alcazaba solía estar el alcázar o palacio. Tal vez tan sólo en la Alhambra, por su importancia, la Casa Real y la alcazaba eran independientes, pero protegidas por una muralla común.

Mezquita solía haber en todas, así como silos para guardar el grano, utilizados frecuentemente como cárcel nocturna de cautivos cristianos. Tampoco faltaban uno o varios aljibes, de capital importancia en casos de asedio.”⁹⁵

1.4.3. MARBELLA, PLANO URBANO.

La ciudad no es nunca independiente de las etapas por las que pasó en su evolución; es actualización de ellas y su proyección hacia el porvenir.
Chueca Goitia⁹⁶

⁹³ *Loc. cit.*

⁹⁴ *Loc. cit.*

⁹⁵ *Loc. cit.*

⁹⁶ CHUECA GOITIA, F. *Breve Historia del Urbanismo*. Madrid, Alianza Editorial, 1978, pág.27.

Marbella, como el resto de hábitats islámicos, tenía una serie de componentes comunes, el castillo, la madina y los arrabales. A día de hoy quedan muy pocos vestigios de esta época, salvo parte del castillo y de las murallas.

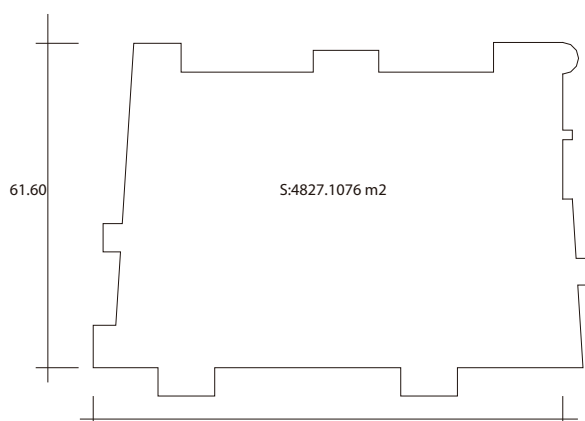
1.4.3.1. El castillo.

El hisn o fortaleza inicial, está situado en un promontorio. Moreno Fernandez lo dibuja así ⁹⁷:

“Asentado en el extremo nororiental de la ciudad amurallada, aprovechó las condiciones físicas del terreno lo que, sin duda, determinó en gran parte su definición formal.

Su localización inicial, en un promontorio dominante de unos treinta metros de altura sobre el nivel del mar, asomado a la inclinada pendiente del otrora arroyo de la Represa, a unos trescientos metros de la línea de costa, lo convirtieron en un emplazamiento privilegiado que mostraba su poderío”

Al adaptarse a la topografía existente, su planta adoptó una forma cuadrangular. Según Martínez Enamorado⁹⁸ se puede observar cierta coincidencia en las plantas de la red de fortificaciones costeras construidas por el sexto Califa de Córdoba, Alí ben Hamud al-Nasir (dinastía hanmudí) en el siglo XI, con la introducción de la planta cuadrada como parte del lenguaje constructivo que se vincula al protagonismo ejercido por el Estado en la edilicia.



Fuente: elaboración propia.

⁹⁷ Moreno Fernández, *cit.*, págs.92-93

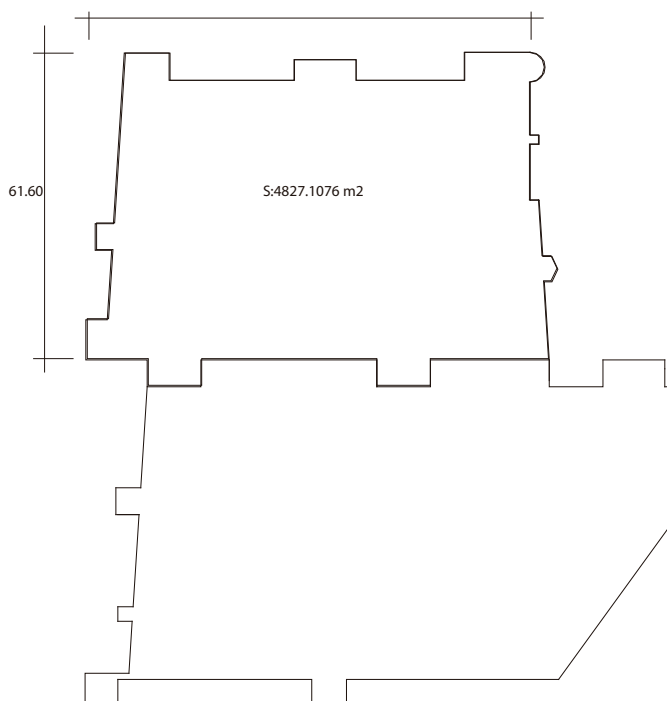
⁹⁸ MARTINEZ ENAMORADO, V. *Al-Ándalus desde la periferia. La formación de una sociedad musulmana en tierras malagueñas (siglos VIII-X)*. Málaga, Centro de Ediciones de la Diputación de Málaga, 2003, pág.160.



El Vacar (Córdoba). Fuente : Junta de Andalucía.

Acien Almansa afirma que las fortalezas construidas en esta época tienen una especial función "cuál es el alojamiento de un nuevo ejército reclutado en el Magreb, cuyo destino final lo constituye el gran campamento fronterizo de Gormaz" ⁹⁹ en Soria, construido por orden de al-Hakan II para controlar las rutas de acceso a al-Ándalus desde el norte.

Probablemente, ante las necesidades surgidas con la llegada a la Península de gran cantidad de tropas reclutadas por Almanzor en el norte de África, se amplió la fortificación de Marbella en el sentido Norte, ¹⁰⁰ pasando a ser una alcazaba con castillo residencia de los gobernantes y ciudadela para los militares.



Ampliación del Castillo. Fuente: elaboración propia.

⁹⁹ ACIÉN ALMANSA, M.et al. "La fortificación en al -Ándalus" en *La arquitectura del Islam occidental*, Barcelona, Lunverg, 2007, págs.63-64.

¹⁰⁰ García Baena.cit., pág.12.

Según Moreno Fernández, en 1508 el aposentamiento estaba cercano a la cabecera del puente de Málaga¹⁰³, con la finalidad de controlar el principal acceso a la ciudad, como era el uso en los alcázares califales¹⁰⁴.



La opinión de Martínez Enamorado¹⁰⁵, de que Marbella es la fortaleza que tiene una planta más regular próxima al rectángulo lo que puede indicar una cronología más temprana, unido a que conserva un aparejo similar al de la mezquita de Córdoba, lleva a Zozaya J.,¹⁰⁶ a fechar esta fortaleza en los años

¹⁰⁶ ZOZAYA J. “¿Fortificaciones tempranas?“, en “*I Congreso de Castellología Ibérica*”. Edición celebrada en Aguilar de Campoo (Palencia), Diputación Provincial de Palencia, 1998, págs. 71-146.

finales del siglo VIII, si bien ante la inexistencia de datos arqueológicos que lo confirmen hay que optar por la prudencia.

Para Basilio Pavón¹⁰⁷

“Los muros de esta muestran sólidos sillares en la parte inferior con aparejo tipo cordobés de sogas y tizones que en algunos tramos debieron de ir recubiertos con estuco sobre el que fingieron con líneas pintadas aparejos semejantes conforme aparecieron algunos paramentos de los muros de Madinat al-Zahra. Es bastante probable que la muralla cambiara de fábrica en las zonas superiores pues se ven mampostería y sillarejo al igual que en otras fortalezas de la misma época.”

En opinión de Témboury¹⁰⁸ la parte vieja está realizada con sillares de arenisca de acopio, cuyas dimensiones varían de 116 a 60c. de largo, ancho 46 a 28 cm. y alturas de 73 a 33 cm., aparejados siguiendo la tradicional colocación de sogas y tizón, lo que coincide con las obras militares califales del siglo X.

“Es posible que estos sillares procedan de una edificación romana; de tal ascendencia tienen dos capiteles jónicos empotrados en la torre central de la muralla meridional; acaso también algunas piedras han podido relabrarse para facilitar el transporte en caballerías. El rectángulo del recinto mide 90,5 x 160m; los muros tienen espesores de 2,10 y altura media de 8 metros.”

Marbella por el contrario, es considerada alcazaba plenamente califal en casi todos los trabajos en que se alude a la misma.

Los muros del castillo están realizados con las técnicas utilizadas por los omeyas en su arquitectura militar, es decir con empleo de sillar de acarreo y grandes mampuestos de labra irregular trabajados ex profeso, con partes provenientes de construcciones romanas e incluso visigóticas y grandes bloques estrechamente unidos, lo que contribuye a reafirmar junto con la planta cuadrada del mismo, su origen califal (929-1031).

En palabras de Medina y Péres¹⁰⁹, el Castillo de Marbella tenía muros tan fuertes “que los mozos se holgaban corriendo por los toros y vacas enlazados.”

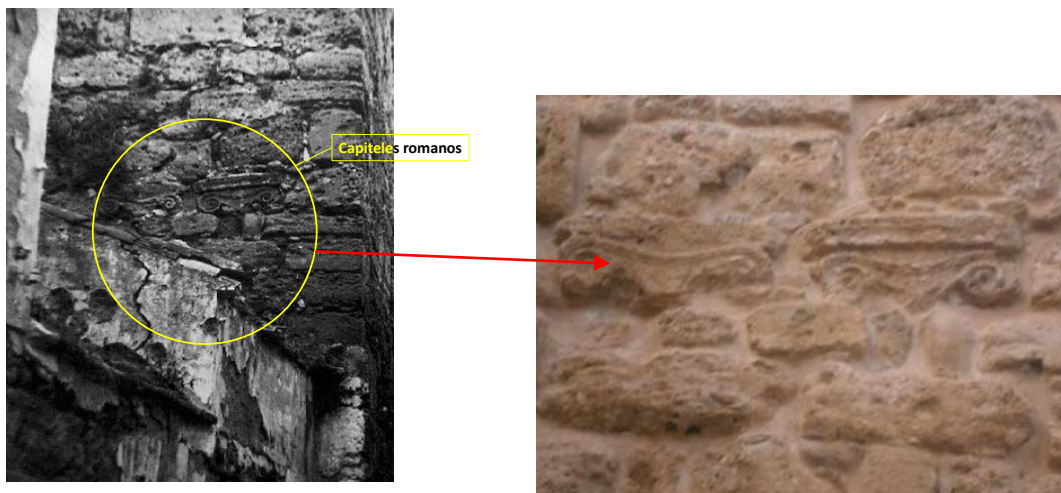
¹⁰⁷ Pavón, *cit.*, págs. 255-256.

¹⁰⁸ Témboury Álvarez, *cit.* pág.124.

¹⁰⁹ DE MEDINA Y PÉRES, P. *Primera y segunda parte de las grandezas y cosas notables de España*. Alcalá de Henares, Diego Pérez de Mesa y Juan de Torres, 1595. Citado por Témboury Álvarez en *Torres.... cit.* pág.124



Muro del Castillo. Sillería de acarreo. Fuente: elaboración propia.



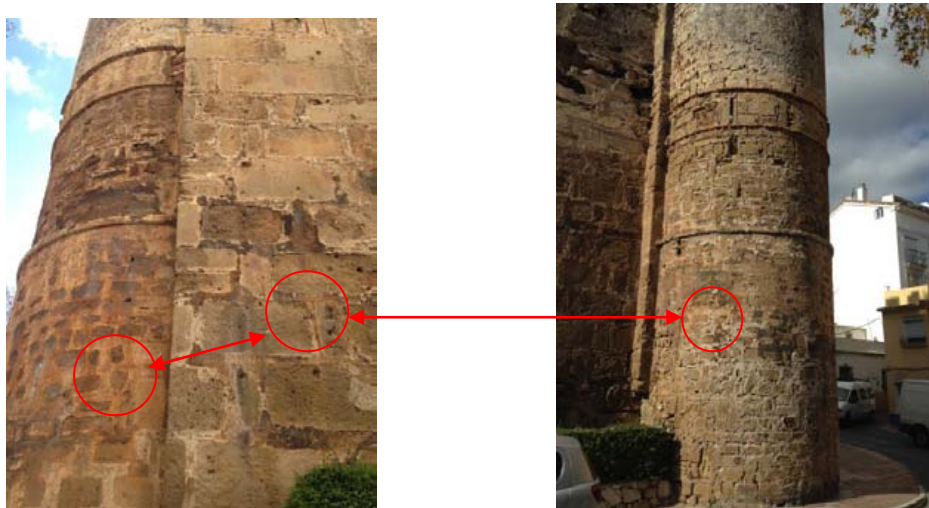
Capiteles jónicos procedentes de construcciones romanas. Fuente: elaboración propia.

Las torres, fundadas sobre sillería, están recrecidas con mampuesto de piedras aparejadas con mortero de cal, que evidencian una intervención posterior.



Base de la torre.

En el frontis curvo adosado a la torre del cubo se observa claramente los dos tipos de aparejo utilizado, que se corresponden con dos épocas distintas.



1.4.3.2. La Madina.

Integrados dentro del ámbito territorial, acotado por murallas torreadas se encontraba “ la madina” o ciudad propiamente dicha, que con el paso de los tiempos se fue expandiendo con la adición de barrios extramuros o arrabales.¹¹⁰

Posiblemente, hacia el siglo XII, a la fortaleza de Marbella pudo añadirse una muralla por los almorávides, a modo de albacár, dando lugar a la Madina de Marbal-la, lo que en opinión de García Baena¹¹¹ coincidiría con las primeras fuentes escritas de época musulmana existentes sobre Madina Marbal-la. En el siglo XII, tanto al-Idrisi, como al Zhuri e ibn al Abbar, describen Marbal-la como una ciudad pequeña.

¹¹⁰ DE MEDINA Y PÉRES, P. *Primera y segunda parte de las grandezas y cosas notables de España*. Alcalá de Henares, Diego Pérez de Mesa y Juan de Torres, 1595. “En el siglo XII todas las ciudades islámicas que ya estaban constituidas, disponían de la madina, y desgajada de esta aunque sin llegar a desentenderse del todo de las murallas urbanas, la alcazaba y una serie de barrios exteriores que respondían al nombre de “rabad” o arrabal, que a su vez se encontraban divididos en hara, barrios. Y en el interior de la madina, contigua a ella, la almudayna”. Citado por Temboury Álvarez, en *Torres.... cit.* pág.124

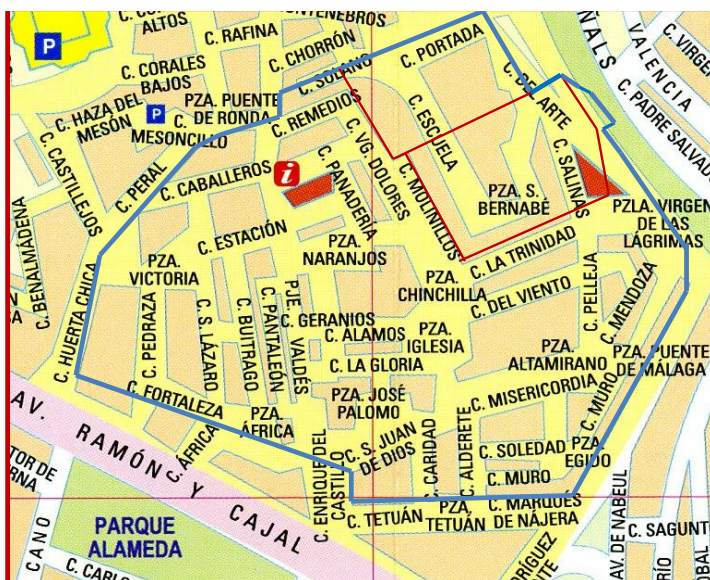
¹¹¹ García Baena, *cit.*, pág.127.

Posteriormente, con los almohades, las torres-contrafuertes darían paso a las torres-baluarte con habitaciones abovedadas, y construirían la torre albarrana.

Según Fernando Alcalá ¹¹² el ángulo nordeste lo ocupaba el Castillo con su Ciudadela y una muralla avanzada o Barbacana. El bastión norte del Castillo contaba con tres torres; del Cubo, del Chorrón y de la Puente, Levadiza. Según Moreno Fernández ¹¹³ “denominada así en el siglo XVIII por la embocadura creada para comunicar el Barrio Alto con la fortaleza, aunque también, en el XVI, era nombrada como la torre de la Campana de la Vela, por su función habitual de guardia y vigilancia”.

El acceso al recinto murado estaba asegurado por tres puertas fortificadas: de Ronda, de Málaga y del Mar, y según Gozálviz Cravioto ¹¹⁴, de su flanco oriental partía un muro con una torre albarrana ¹¹⁵ que llegaba al río.

“La población se correspondería a unos 2.940 habitantes, a los que habría que añadir los soldados y habitantes del castillo, la alcazaba y el “aduar” (albarral) con lo que se podría redondear en unas 3.000 personas, lo que vendría a confirmar la idea de que Marbella era una ciudad pequeña como afirman varios autores.”



Recreación de la medina sobre el parcelario actual. Fuente: propia.

¹¹² Alcalá Marín, *Marbella, esa desconocida...*, cit. pág.46.

¹¹³ Moreno Fernández, cit. p.104.

¹¹⁴ Gozálviz Cravioto, *Marbella ...cit.*, págs.27-28.

¹¹⁵ TORRES BALBÁS L. “Torres Albarranas”, en *Al Ándalus VII*. Madrid, Instituto de España, 1983 ,págs.216-220. Define las albarranas como “torres que sobresalían del muro, unidas al principal por otra muralla y que tenían por objeto impedir la aproximación del enemigo a la parte más débil y de más fácil acceso del recinto murado.”

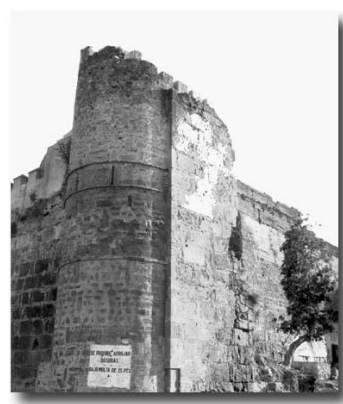


Fuente: elaboración propia.





Castillo y río de las Tenerías. Fuente : Cilniana



Frontis curvo en la torre del cubo. Fuenet: F.J. Calveño.



Fuente: F.J. Calveño.



Fuente: F.J. Calveño.

1.4.3.3. El parcelario.

Nada queda del parcelario original en Marbella.

Todo induce a pensar que existía una mezquita mayor, “masyd al_Yami”, situada en la medina. Posiblemente sobre ella se construyó lo que hoy es la Parroquia de la Encarnación, siguiendo el criterio establecido por los Reyes Católicos de implantar iglesias sobre los solares de las mezquitas¹¹⁶, como veremos más adelante.

Existía otra menor, un “murabi” (morabito) que podía funcionar como oratorio público o bien privado, perteneciente a un clan o una etnia determinada y que Moreno Fernández sitúa en la actual Iglesia de Santiago, a la que considera una de las mezquitas consagradas tras la conquista.¹¹⁷

Próximos a las mezquitas y/o a los oratorios que eran puntos inevitables de referencia urbana, debió de estar instalado el zoco, del que tampoco se tiene constancia de su existencia.

Según Moreno Fernández,¹¹⁸

“La trama urbana estaba formada por el eje alcazaba-mezquita-tiendas. La primera fase fue el núcleo inicial de la población; junto a ella, bajo los cimientos de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación, la mezquita; y, por último, en dirección a la puerta del Mar, la calle de las tiendas, con el mesón y los baños.

La ubicación de los baños puede ser objeto de controversia en tanto no haya alguna prospección arqueológica que lo clarifique”

y establece tres posibles barrios, establecidos en torno a las mezquitas.

Se sabe que la medina estaba rodeada por huertas, y se conoce de la existencia al menos de un aduar ubicado al norte de la misma, que absorbía la expansión demográfica que se había iniciado en esta, según se desprende de la información existente en el archivo municipal.¹¹⁹ Los adarves además de relacionarse con los patios de las casas daban paso a los llamados corrales, espacios a cielo raso de una comunidad de vecinos, de planta rectangular, con viviendas de dos plantas, que disponían de un pozo o pila y una higuera en el centro del patio.

En cuanto a la judería, hay que decir que no existen datos de la existencia de un barrio destinado expresamente a los judíos. De las tenerías, alhóndiga, alcaicería y jabonería, que como ya adelantamos solían estaban

¹¹⁶ URBANEJA ORTÍZ C. *Marbella y su tierra en el tránsito de la época musulmana a la cristiana*. Málaga, Servicio de Publicaciones e Intercambio Científico de la Universidad de Málaga, 2008, pág.237.

¹¹⁷ Moreno Fernández, *cit.*, pág.194.

¹¹⁸ *Ibidem.* pág. 82

¹¹⁹ A. M .Mb., Caja 387-H, pieza 1.

distribuidos por la madina y los arrabales., no quedan vestigios; en opinión de Urbaneja Ortiz, tras la toma de Marbella, la Corona "...se reservó los beneficios de tenerías, alhóndiga, alcaicería jabonería y baños para sufragar las obras públicas".¹²⁰

De un documento fechado en 1495, en el que se ordena librar parte del presupuesto de los bienes de propios para terminar las atarazanas, se deduce la existencia de unas atarazanas, anteriores a la conquista de la ciudad.¹²¹

¹²⁰ Urbaneja Ortiz, *cit.* pág. 154.

¹²¹ A.G.S.,R.G.S., leg.11/1495,nº17



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

CAPÍTULO II

LA MARBELLA CRISTIANO-MEDIEVAL

SIGLOS XV-XVI.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

La Marbella cristiano-medieval ha sido objeto de una ingente cantidad de estudios por reconocidos estudiosos de la materia, por lo que nos limitaremos a dar unas pinceladas que nos ayudarán a entender la incidencia que tiene la reconquista en el plano urbanístico de la ciudad.

Siguiendo a Urbaneja Ortiz¹²², analizamos la Marbella cristiano-medieval de los siglos XV-XVI, a grandes rasgos, en tres fases: la conquista, la castellanización y la expulsión de los moriscos.

¹²² Urbaneja Ortiz, *cit.*, pág.587.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

2.1. LA RECONQUISTA.

Afirma Ladero Quesada, que entre 1485 y 1487 se realizaron unas campañas que “respondían a un plan basado en tres objetivos: Ronda¹²³ y su serranía, por ser el foco más activo de la guerra fronteriza; Málaga y su costa, consideradas el corazón económico del país y, finalmente, la Vega de Granada, porque así ella la capital estaría desabastecida.”¹²⁴

La fecha de la rendición de Marbella es imprecisa; según consta en las capitulaciones fue el 8 de junio de 1485. Sin embargo algunos historiadores como Mármol Carvajal, Suarez Fernández, o García y Guzmán, defienden que fue el día 12 o el 15 del mismo mes cuando se rindiera Marbella, “en una entrega sin brillantez, sin el rugido de la naciente artillería, un simple acto de relevo de dos fuerzas (...)”.¹²⁵ Otros como Temboury¹²⁶ fijan la entrega de la ciudad al Conde de Ribadeo el 30 de Mayo “Al llegar el Rey salieron de la plaza todos los hombres e mujeres que la moraban (...)”.¹²⁷

Marbella presentaba un trazado similar a este a la llegada de los reyes Católicos

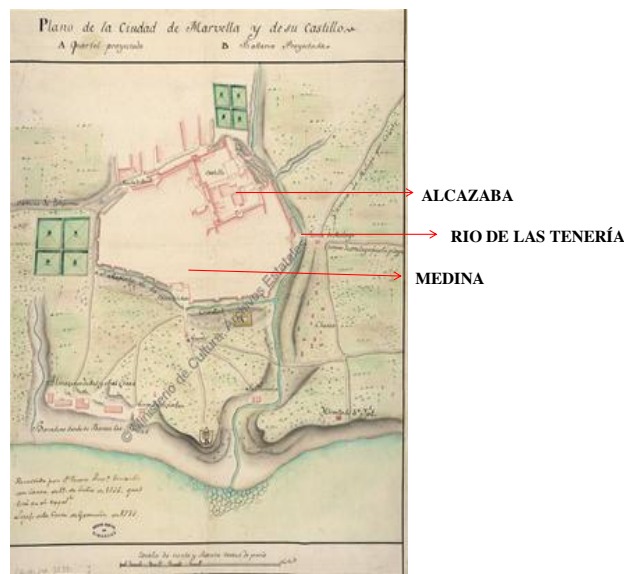
¹²³ EGUÍLAZ Y ÁNGUAS, L. *Reseña histórica de la conquista del Reino de Granada por los Reyes Católicos según los cronistas árabes*. Granada, Albaida, 1894. “Con la toma de Rondase sometieron a los cristianos sin resistencia todos los lugares adyacentes, de suerte, que no quedó en el Algarve de Málaga, quien no reconociera la soberanía del rey infiel.”

¹²⁴ *Ibidem*. citando a LADERO QUESADA, M.A. *La guerra de Granada (1482-1491)*. Granada Diputación Provincial de Granada, 2001, pág.81.

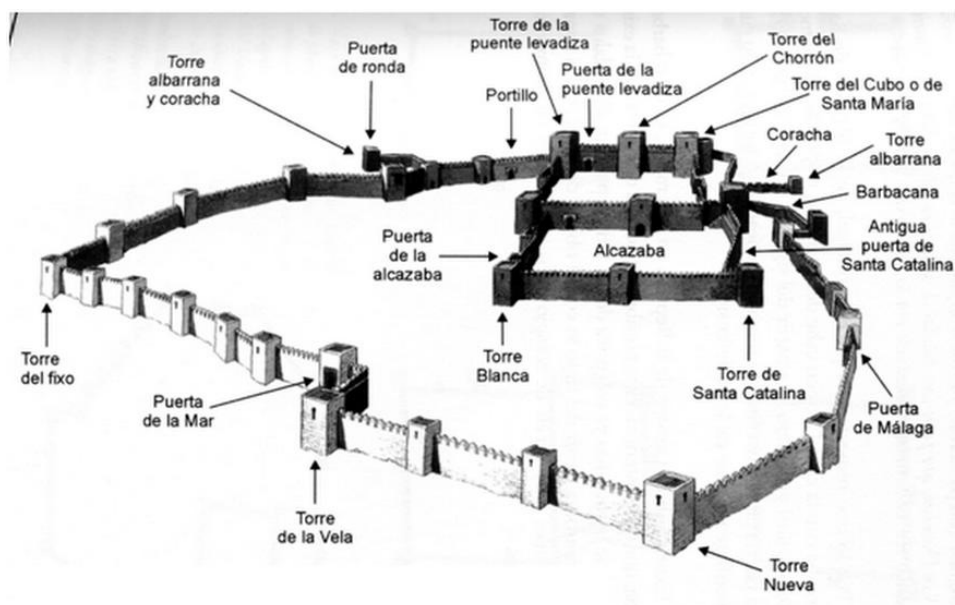
¹²⁵ GARCIA Y GUZMAN A.S. “Aportaciones para el estudio y reconstrucción del pretérito hinterland económico de Marbella”, Tesis Doctoral publicada, Marbella 1964.

¹²⁶ Temboury Álvarez, *cit.* pág.124.

¹²⁷ El patrón que se le asignó a Marbella en agradecimiento a la conquista sin derramamiento de sangre es San Bernabé, originario de Chipre, judío de la tribu de Leví y gran colaborador de San Pablo. El Santoral fija su festividad el día 10 de junio, ni el 8 ni el 15; parece lógico pensar que se le hiciera coincidir con el día de la conquista.



y según recreación realizada por Alcalá Marín con los siguientes elementos defensivos:



En 1487 el alcaide y capitán de la ciudad de Marbella era el conde de Ribadeo.¹²⁸ Tras la conquista tuvieron lugar las capitulaciones, y mediante su firma, los musulmanes se comprometían a abandonar la ciudad de Marbella.

¹²⁸ *Merced de unas casa e mesón e tiendas en la ciudad de Marbella*. Archivo General de Simancas. Registro General de Simancas. IV-11487, nº 9. "Según se desprende de una merced a favor de Fernando de Vallejo emitida por los reyes Católicos, Moreno Fernández, *cit.*, pág.119.

Según López de Coca ¹²⁹ fueron generosas, y se les daba la posibilidad de emigrar al Reino de Granada, al norte de África o permanecer en su Tierra, pero en cualquier caso nunca en la ciudad.¹³⁰

En opinión de Moreno Fernández, “por lo estipulado en las capitulaciones los vencedores se encontraron con viviendas abandonadas, mezquitas desmanteladas, la alcazaba en precario y unas murallas ruinosas.”¹³¹

¹²⁹ LÓPEZ DE COCA CASTAÑER, J.E. *La caída del reino de Granada (1582-1598)*. Barcelona, T.I. 2ª ed., 1980, pág.439. “Podrían seguir practicando con libertad y en público su religión, leyes y costumbres; permitiéndoseles también conservar sus armas y propiedades; además no estarán obligados a satisfacer mas tributos de los que pagaba a sus reyes”.

¹³⁰ Urbaneja Ortiz, *cit.*, pág. 139.

¹³¹ Moreno Fernández, *cit.*, pág. 174.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

2.2. LA CASTELLANIZACIÓN.

2.2.1. LA REPOBLACIÓN.

Nicolás Cabrillana afirma que Marbella fue despoblada en época de los Reyes Católicos¹³²

“En la Tierra de Marbella se produjeron también profundos cambios en el paisaje rural, principalmente en la zona costera, y que por orden de los Reyes Católicos, fue vaciada de sus habitantes musulmanes, obligados a trasladarse a las aldeas del interior o emigrar al norte de África. Los llanos litorales, que se extienden entre Arroyo Vaqueros y Punta de Ladrones, fueron dados en repartimiento a los castellanos y andaluces que, hambrientos de tierras, habían colaborado con el ejército real (....).”

y Temboury asevera “Don Fernando dio navíos para que pasasen a África, en libertad de sus personas e haciendas .”¹³³

En los momentos subsiguientes de la reconquista los Reyes Católicos, estos dictaron unas instrucciones en las que se ordenaba que se realizase un padrón “nos embiare la copias y relación de las dichas tierras, eredamientos y vecinos “. ¹³⁴

Los moriscos se asentaron al norte del recinto amurallado en arrabales que aprovechaban los accidentes físicos para mejorar las condiciones defensivas¹³⁵ que más tarde darían lugar al Aduar Primero y el Aduar Segundo.

Terminada la campaña de 1485, Fernando el Católico regresó a Córdoba y una vez se estableció en ella acordó la repoblación de la ciudad de Marbella.¹³⁶ Siguiendo a Acien Almansa¹³⁷,

“resulta de vital importancia conocer la procedencia de los pobladores de Marbella tanto para alcanzar mejor conocimiento de la nueva sociedad que van a constituir y en la que se dejaron notar las influencias de la etapa anterior, como para poder discernir mejor las causas de la emigración.”

¹³² CABRILLANA CIEZAR, N. *El problema de la tierra de Málaga: pueblos desaparecidos*. Málaga, Unicaja-Obra Socio Cultural, 1993, págs.81-82.

¹³³ Temboury Álvarez, *cit.*, pág.124.

¹³⁴ A.G.S., E.H., leg. 274,s.f.

¹³⁵ Encajonados entre los arroyos Barbacana y Huelo y en un desnivel pronunciado en arrabales que carecían de los elementos propios, como bazares, baños, alhóndiga. Las casas eran inicialmente de caña y barro y solían tener un trozo de huerta anexo a la misma.

¹³⁶ Urbaneja Ortiz, *cit.*, pág.223.

¹³⁷ ACIÉN ALMANSA. *Ronda y su serranía en tiempos de los Reyes Católicos*. Málaga, Universidad de Málaga, 1979, Vol.1., pág.170.

REGIONES	Vecinos	%	Personas
Andalucía	281	79,16	1.146
Extremadura	36	10,14	455
Cast.la Nueva	5	1,41	27
Cast. la Vieja	2	0,56	10
Valencia	2	0,56	6
Rioja,, La	1	0,28	2
Vascongadas	1	0,28	1
Aragón	1	0,28	1
Portugal	4	1,13	12
Francia	1	0,28	4
Desconocidas	25	5,92	88
TOTALES	355	100	1.452

Fuente: Ruiz Martín. F. Despoblación y repoblación del Partido de Marbella (1568-1574). Jábega nº 43. Málaga: 1983. p.30.

A pesar de la repoblación el número de vecinos establecidos en Marbella tras los repartimientos equivalía a la mitad de los residentes en época musulmana.

2.2.2. TRANSFORMACIÓN DEL PARCELARIO.

2.2.2.1. El Barrio Nuevo.

El alcázar paso a convertirse en la residencia del alcaide y la ciudadela fue parcelada pasando a convertirse en un nuevo barrio de la ciudad¹³⁸, el “Barrio Nuevo”, donde se estableció la escala social más alta de la ciudad: regidores, comendadores, vicario, escribano, dando origen en su interior a la iglesia de San Bernabé.

¹³⁸ A.H.N., Nobleza, Luque, leg.297.1176, fol.194



Según Moreno Fernández, el descubrimiento de una merced fechada en 1519 viene a esclarecer las causas y gran parte del proceso de creación del Barrio Nuevo de la Fortaleza en su mitad sur¹³⁹.

“La creación de barrios en el interior de los castillos fue habitual; en el castillo de Marbella responde a una iniciativa oficial, el permiso para su urbanización se realizó mediante una cedula Real y fue diseñado contando con una reglamentación urbanística específica, con el objetivo de la creación de una zona residencial oligárquica.”¹⁴⁰

La causa de esta ocupación por parte de la clase alta, se debió a que la ciudad se encontraba inmersa en las primeras décadas del XVI en una situación de riesgo ante el recrudecimiento de los ataques de los piratas, lo que unido a la escasez de habitantes y de un ejército capaz de hacer frente a un posible conflicto bélico hacía que la fortaleza fuera el único lugar realmente

¹³⁹ Moreno Fernández, *cit.*, págs. 121 y 128.

¹⁴⁰ A.H.N., Nobleza, Luque, leg.414,s/f. También una copia en A.A., leg.208/4.

seguro. El barrio estaba finalizado en el intervalo entre la Cedula Real de 1519 y 1545.¹⁴¹



Casas dentro de la muralla.

En 1561 el censo era de tan solo 35 familias, al producirse el desplazamiento de los notables a otras zonas.

2.2.2.2. El nuevo parcelario.

Tras la conquista de las ciudades andalusíes se procedió al reparto de los bienes urbanos entre los nuevos pobladores. La mayor parte de dichas propiedades eran, lógicamente casas, que resultaban ajenas a las necesidades y costumbres de la sociedad cristiana y al modelo domestico propio de los repobladores.

Como hemos advertido, el tamaño de las casas era reducido, resultado de un proceso secular de saturación y partición, por lo que era normal que se entregara a un mismo repoblador varias de estas viviendas, de manera que mediante reforma o nueva construcción se podían convertir en una casa de dimensiones aceptables para el repoblador.¹⁴²

Las viviendas de los nuevos pobladores, que ignoraban el exacerbado pudor de la casa musulmana prescindieron de los adarves siempre que les fue posible y buscaron la comunicación directa con la vía pública, que se convirtió también en la fuente principal de luz y ventilación, en sustitución de los patios centrales, lo que habitualmente resultaba muy difícil dada la gran extensión de las manzanas heredadas del urbanismo islámico.

¹⁴¹ Moreno Fernández, *cit.*, págs. 124-125.

¹⁴² Almagro y Orihuela, *cit.*,pág.111.

Dichos criterios, en relación con la arquitectura musulmana, modificaron sustancialmente el parcelario. El afán de los nuevos pobladores por comunicar directamente sus inmuebles con las vías principales dio lugar a un parcelario angosto y profundo que se acentuó con el paso del tiempo por la subdivisión de las propiedades.

Esta transformación del parcelario impulsó progresivamente uno de los cambios urbanísticos más sustanciales que se generan a partir de la conquista castellana,¹⁴³ lo que en opinión Almagro y Orihuela¹⁴⁴ dio lugar a un proceso traumático de transformación del paisaje urbano que afectó de manera especial al parcelario y a la red viaria.

“Las calles de las villas castellanas eran generalmente más anchas y regulares pues los poderes municipales regulan las relaciones entre las construcciones privadas y los espacios públicos. Las casas abren fachada a la vía pública, de donde reciben luz y ventilación; en las arterias y plazas de distintas categorías se concentran los diferentes poderes, militares, civiles y eclesiásticos y todos ellos abren las fachadas de sus edificios a estas como un instrumento de ostentación y prestigio.”

En 1487 se inició la transformación del núcleo urbano con la apertura de calles y plazas y se dictaron las Instrucciones “para la forma que habían de tener para las vecindades y repartimiento” un documento de principios básicos de cómo se debía de transformar la ciudad.¹⁴⁵

En cuanto a la plaza, en las instrucciones se estableció que

“(…) an de señalar la plaza en la parte más conveniente y señalarle el sitio que conviene”¹⁴⁶ y para ello las autoridades decidieron el derribo de cuantas casas obstaculizaran tanto el trazado de misma como las que impidieran ubicar en sus alrededores la ermita de Santiago¹⁴⁷, el ayuntamiento¹⁴⁸, un mesón¹⁴⁹, la alhóndiga¹⁵⁰, la pescadería¹⁵¹, la audiencia, la cárcel¹⁵² y el despacho del escribano del concejal.”

Y asimismo en cuanto al cabildo se solicitaba que se designase una casa principal que hubiera sido mezquita para cabildo o ayuntamiento “(…) a de

¹⁴³ *Ibidem.*, pág.112.

¹⁴⁴ *Ibidem.*,pág.108.

¹⁴⁵ “*Executoria...* fol.97.v. Archivo Municipal de Istan.” Moreno Fernández,F.J.,*cit.*, pág.175.

¹⁴⁶ A.G.S., E.H., *cit.*

¹⁴⁷ A.H.N., Nobleza, Luque, leg.298.1174,fol.13

¹⁴⁸ A. R. Ch. G, leg.1778.1. Año de 1557.

¹⁴⁹ A. M. Mb, Caja 386-H, pieza 1, f.6. Año de 1553.

¹⁵⁰ *Ibidem.*

¹⁵¹ *Ibidem.*, f. 169.

¹⁵² A.H.N., Nobleza, Luque, leg.298.1174, fol.97. A.R.Ch.G.leg.1778.1

señalar un casa principal que aya sido mesquita para casa de cabildo e ayuntamiento.”¹⁵³

Parece que hasta tanto se hubo construido un edificio que lo albergara se utilizó la mezquita mayor, convertida en Iglesia de Santa María la Mayor, pues así consta en las actas de la celebración de cabildo, “Viernes 25 de agosto de 1487, día de cabildo en la yglesia de Santa María la Mayor, yglesia de la dicha ciudad.”¹⁵⁴

La cárcel adosada al Cabildo tal como se desprende de un documento que habla del Cabildo y de la Cárcel como del mismo inmueble,¹⁵⁵ en cumplimiento de lo establecido en una ley de 1480, que estipulaba su construcción conjunta, y la alhóndiga estaría situada frente al Cabildo. Esta perdió importancia a mediados del siglo XVIII y ya en el siglo XIX terminó por desaparecer.¹⁵⁶

De las instrucciones dadas a los corregidores en relación con las actuaciones de reforma emprendidas, en una Instrucción de 1500, se desprende la intención de ordenar la ciudad

“... no hagan ni labren, ni edifiquen en las calles publicas de las ciudades, villas ni en algunas dellas pasadizos ni saledizos, corredores ni balcones, ni otros edificios algunos que salgan a las calles fuera de la pared en que se hiciere tal edificio...por manera que dichas calles publicas queden exentas...y puedan entrar y entren por ellas sol y claridad.”¹⁵⁷

si bien en opinión de Moreno Fernández, no fue hasta 1530 cuando se estableció legalmente.¹⁵⁸

El proceso de transformación del núcleo urbano no concluiría hasta 1553.¹⁵⁹ Posteriormente se produjo el desplazamiento de los notables a otras zonas y el censo de 1561 arrojaba la cifra de 35 familias. De 1587 a 1597 de 822 vecinos la población descendió a 635 vecinos.¹⁶⁰

En el segundo cuarto del siglo XVI la población se duplicó, y la urbanización, desigual y orgánica, dio lugar a un área concentrada de viviendas

¹⁵³ A.G.S., E.H. leg.274, s.f.

¹⁵⁴ A.H.N. Nobleza, Luque, leg.208, leg.cit.

¹⁵⁵ A.G.S., Consejo Real, leg.57, fol.11

¹⁵⁶ Moreno Fernández, *cit.*, págs..183 y 194.

¹⁵⁷ *Novísima Recopilación de las Leyes de España*. Madrid: 1805.Libro VII, Título III, Ley III.

¹⁵⁸ Moreno Fernández, *cit.*, pág. 179.

¹⁵⁹ A. M. Mb, Caja 375-H, pieza 12.

¹⁶⁰ MARTÍN RUIZ, F. “Movimientos demográficos y económicos en el Reino de Granada durante la segunda mitad del siglo XVI” en *Anuarios de Historia Económica y Social*, Vol. I. Madrid , el autor, 1968, pág.139.

en las cercanías de las murallas y adosadas a estas, con un crecimiento escalonado hacia el norte en el entorno de los aduares, dando lugar a la formación de las calles Aduar y Lobata.



Casas adosadas a la muralla.

En la ciudad intramuros nace el barrio de Pedraza en los terrenos libres de edificación intramuros. Según Alcalá Marín ¹⁶¹

“En el recinto murado se distinguían cuatro zonas: la de poniente o barrio de Pedraza; la central o Ciudad; la meridional o Barrio de la Puerta del Mar; y el de levante o El Castillo. En total comprendía cuarenta y cuatro calles estrechísimas, cuatro plazuelas y una anchurosa plaza y las mismas vías, poco más o menos, que hoy existen.”

¹⁶¹ Alcalá Marín, *Marbella esa...cit.*, pág.42.



Recreación de los barrios de Pedraza y Puerta del Mar, sobre el parcelario actual. Fuente: elaboración propia.

2.2.2.3. Las instituciones religiosas.

Afirma Alcalá Marín que “el espíritu de religiosidad propio de aquellos tiempos se manifestó en la inmediata erección de capillas y conventos”.¹⁶² Para conseguir la unidad religiosa, el 3 de marzo de 1492, los Reyes Católicos dieron a los judíos un plazo de cuatro meses para bautizarse o abandonar el país.¹⁶³

El 23 de agosto de 1486 se promulgó una bula que establecía “que los Reyes pueden erigir en cualquier lugar que se conquistase en el Reino de Granada “monasterios y casas religiosas”¹⁶⁴. Esto vino a potenciar el establecimiento de colonos, iglesias, monasterios y hospitales desde la distribución de las propiedades de los vencidos, así como la adaptación urbanística a las necesidades de la nueva población en un claro dominio del parcelario urbano, que supondrá la pérdida de los más destacados signos de identidad de los vencidos, evidenciados en la implantación de iglesias sobre los solares de las mezquitas,¹⁶⁵ para cuyo fin dictan unas instrucciones en las que se ordena que se realice un padrón “que al tiempo nos embiare la copias y relación de las dichas tierras, eredamientos y vecinos, nos embien la relación de las Yglesias e hospital que ay “. ¹⁶⁶

¹⁶² *Ibidem*. pág. 24.

¹⁶³ LYNCH, J. *España bajo los Austrias. Imperio y absolutismo (1516-1598)*. Barcelona, Península, 2ª ed., Tomo I, 1975, pág. 20.

¹⁶⁴ LÓPEZ DE COCA CASTAÑER, J.E. *Estudios sobre Málaga y el Reino de Granada en el V Centenario de la Conquista*. Málaga, Diputación Provincial de Málaga, 1988, pág.396.

¹⁶⁵ Urbaneja Ortiz, *cit.*, pág. 237.

¹⁶⁶ A.G.S., E.H., leg. 274,s.f.

En el padrón relativo a las instituciones eclesiásticas se citan las iglesias de Santa María y de Santiago así como dos hospitales, el de la Santa Misericordia y el de Santa Catalina; sin embargo en un segundo comunicado Santa Catalina aparece como una ermita dentro de la ciudad junto con las de San Sebastián y la de San Cristóbal, ésta última fuera de los muros de la ciudad.¹⁶⁷

No es posible conocer si el templo de Nuestra Señora de la Encarnación fue construido en esa fecha o si por contrario se utilizó la mezquita mayor como sustitutivo para la práctica religiosa, hasta la construcción de este sobre el mismo solar que ocupaba.



Nuestra Señora de la Encarnación, hoy.

Todo hace suponer que la mezquita fue utilizada como iglesia Mayor, consagrada por los Reyes Católicos tras la toma de la ciudad,¹⁶⁸ y denominada así, por advocación que responde a una profesión de fe de los reyes.¹⁶⁹

“Durante la conquista los clérigos mantuvieron las mezquitas hasta amenazar ruina, pero en la Modernidad el perder el significado de trofeos, las sustituyeron por templos nuevos.”¹⁷⁰

Puesto que la Reconquista tiene carácter de cruzada, según el uso propio de la conquista el signo visible y representativo de la religión sometida, la mezquita, se anula ya simbólicamente, o realmente, mediante demolición y

¹⁶⁷ Urbaneja Ortiz, *cit.*, pág.238.

¹⁶⁸ *Ibidem.*, pág.242.

¹⁶⁹ A.G.S.,R.G.S., VI-1488,fol.5

¹⁷⁰ SUBERBIOLA MARTINEZ,J. “El ocaso de las mezquitas-catedrales del Reino de Granada”, *Baetica*,número18, año 1996, pág.315.

nueva construcción integrando los símbolos de la fe cristiana o el propio edificio de la iglesia.”¹⁷¹

En opinión de Alcalá Marín el templo tal como hoy lo conocemos se edificó en el año 1618¹⁷²; quizás llega a esta conclusión por ampliación del dato que aparece en una lápida existente en la fachada lateral de la iglesia, con el escudo heráldico del obispo D. Luis Fernández de Córdoba que se refiere a la construcción de la torre, no de la iglesia, para lo cual seguramente amplió el alminar existente en la antigua mezquita.



“CORDUBA QUEM GENUIT MALACAE DAT AETHERE PRAESUL. CONSTRUXIT SUPOR HOC LUDOVICUS OPUS ANNO MDCXVIII” (Córdoba que lo engendró, lo da a Málaga. El obispo Ludovico construyó esta torre sobre este lugar, en el año 1618),

Moreno Fernández estima que la iglesia de Santiago fue otra de las mezquitas consagradas tras la conquista.¹⁷³ En opinión de Alcalá Marín ¹⁷⁴ la Ermita de Nuestro Señor Santiago “el Santo batallador y matamoros que invocaban las huestes cristianas cuando arremetían contra los sarracenos” debió de edificarse nada mas conquistarse la localidad, o sea, a finales del S XV.

¹⁷¹ CAMACHO MARTINEZ, R. “Arquitectura y símbolo. Iconografía de la Catedral de Málaga”, *Discurso leído en la Real Academia de Bellas Artes de San Telmo / discurso leído por la Ilma. Sra. D.ª Rosario Camacho Martínez el día 24 de septiembre de 1987 en su recepción académica y contestación del Ilmo. Sr. D. Cesar Olano G.* Málaga, Real Academia de Bellas Artes de San Telmo, pág.18.

¹⁷² Alcalá Marín, *Marbella esa...*, cit., pág.25

¹⁷³ Moreno Fernández, *cit.*, pág.194.

¹⁷⁴ Alcalá Marín, *Marbella esa...cit.*, pág. 24.



Iglesia de Santiago.

Sin embargo Guede Fernández y Gómez Marín son de la opinión de que “las iglesias de de Marbella, se erigieron el 16 de junio de 1485, de Santiago y Nuestra Señora de la Encarnación.”¹⁷⁵

En torno al antiguo aduar musulmán ¹⁷⁶se había construido en los inicios de la repoblación cristiana, la iglesia de San Sebastián¹⁷⁷. En esta misma época los Reyes Católicos dieron una ermita de Santa Catalina, con el titulo de Capilla Real, a fray Guillermo el ermitaño, hombre de singular virtud y raro ejemplo quien permaneció en su posesión hasta el año de 1500, en que fue donada a la orden Trinitaria para construir en sus terrenos un monasterio.¹⁷⁸

La ermita de San Cristóbal según documentos fechados en 1560 estaría situada “junto al camino de la Mar y el Ruedo de la ciudad”¹⁷⁹

2.2.2.4. Otras instituciones.

En la relación de hospitales se puede leer

“Dentro de la ciudad hay dos hospitales, el Real de San Juan de Dios donde se curan las personas forasteras y tal que señalado vecino, y el otro, el de Santa María de la Encarnación destinado determinadamente

¹⁷⁵ GUEDE, L. y GÓMEZ, R. *Historia de Málaga: Desde Su Restauración Hasta Hoy: Vicarías, Parroquias, Seminarios, Sínodos, Obispos*. Málaga, Obispado de Málaga, 1983, pág.37.

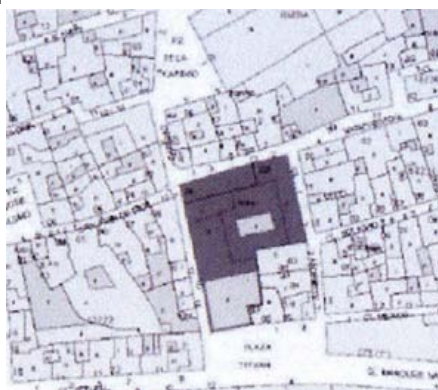
¹⁷⁶ A. M .Mb., Caja 387-H, pieza 1. Se cita este arrabal.

¹⁷⁷ A. M. Mb., Caja 387-H, pieza 9. Se cita una casa frente a San Sebastián, que linda por delante la puerta de la iglesia.

¹⁷⁸ CURIEL POZA, F.A. *Málaga y los Trinitarios. Quinientos años de fidelidad mutua*, Antequera, Organismos Oficiales, 1997, pág.22.

¹⁷⁹ A.M.Mb., Fondo Bazán, Caja382-H, pieza 5.

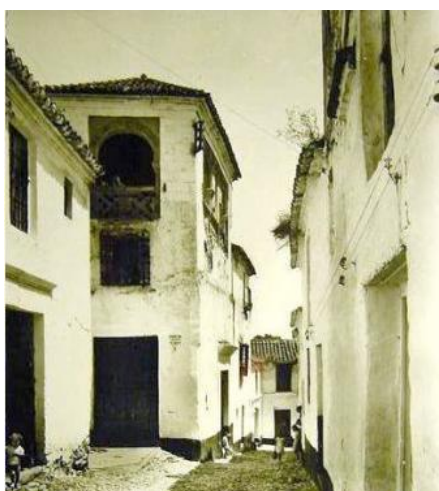
para la curación de naturales, el qual fundo con este título el Alcaide capitán Alonso Bazán.”¹⁸⁰



Situación en el catastro del Hospital Real de San Juan de Dios.



Capilla y entrada al hospital en 1981. Fuente: J.L.Casado.



Hospital de Santa María de la Encarnación conocido como Hospital Bazán.

¹⁸⁰ Ibidem. pág.30^a.r.30.

El arrabal se verá potenciado más tarde con el convento de San Francisco¹⁸⁵, situado en la zona norte del aduar, en el lugar conocido como huerta de Leganitos, que según Maiz Viñals, fue fundado en 1527¹⁸⁶. Posiblemente se refiriera a la ermita fundada por unos frailes franciscanos pertenecientes a los Hermanos menores de la regular observancia¹⁸⁷, hermanos menores observantes,¹⁸⁸ que posteriormente sería la sede de la hermandad de la Vera Cruz, de la que la actual iglesia recibió su nombre de iglesia del Santo Cristo de la Vera Cruz, en el barrio Alto, cerca del convento, que es de construcción posterior.



Iglesia del Santo Cristo de la Vera Cruz.



Parece que la construcción del convento de San Francisco fue autorizada por una Real Cedula de Felipe II fechada en 1593; según una crónica franciscana anónima del siglo XVII, la primera piedra se puso en 1594.¹⁸⁹

¹⁸⁵ A.M.Mb., Caja389-H, pieza 2.

¹⁸⁶ MAIZ VIÑALS, A. *Guía Turística de la ciudad de Marbella*. Marbella (Málaga), Ayuntamiento de Marbella, 1966, pág.53.

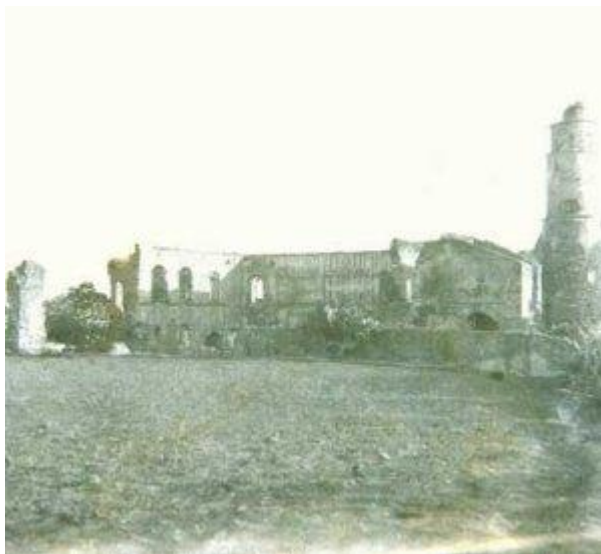
¹⁸⁷ Movimiento de reforma tendente a una mayor austeridad y rigor de la vida conventual, surgida en el seno de la orden religiosa franciscana, que se originó en el periodo 1334-1534.

¹⁸⁸ En 1517 el papa León X dividió la orden en dos: hermanos menores observantes, que designaba a los frailes que Vivian en ermitas, y hermanos menores conventuales que designaban a los que vivían en conventos.

¹⁸⁹ A estos datos hay que añadir otro: el testamento de Juan Domínguez, que en el año 1593 deja ordenado que se le digan misas en esta iglesia, de lo que se deduce que las obras deberían de estar ya comenzadas o a punto de comenzar.



Planta del convento de San Francisco. Fuente: Cartoteca Biblioteca del Archivo General Militar de Madrid.



Ruinas del Convento de San Francisco. Fuente: www.diariosur.es

Según Recio Vegazones ¹⁹⁰ de un documento existente ¹⁹¹ fechado en 1596 para el arrendamiento “de una haza de tierras para sembrar porcima del Arrabal y por baxo dl conbento del seño San Francisco”¹⁹² se desprende que, el convento, a pesar de no estar acabado, estaba ya en uso. Y en 1597 o 98 las obras se encontrarían ya bastante avanzadas, pendiente tan solo de la cubrición con tejas.¹⁹³

En torno a la ermita de San Sebastián comenzaron a construirse las primeras casas siguiendo la ordenación de la calle Ancha, que tendría como resultado el espacio abierto que forma la plazoleta de Cristo Rey.¹⁹⁴

¹⁹⁰ RECIO VEGAZONES, P. M. “Los franciscanos en Marbella” en *Marbella en el recuerdo. V centenario de San Bernabé (1485-1985), Hermandad de los Romeros de San Bernabé*. Córdoba, Monte de Piedad y Caja de Ahorro de Córdoba, 1985, págs. 85-88.

¹⁹¹ A.H.N., Nobleza Luqu, leg.298/1176, fol.51).p282-284.

¹⁹² A.H.N., Nobleza Luqu, leg.298/1176, fol.51).p282-284.

¹⁹³ Recio Vegazones, *cit.*, págs. 85-88.

¹⁹⁴ Moreno Fernández, *cit.*, .pág.265.

2.2.2.5. Las atarazanas.

De un documento fechado en 1495, en el que se ordena librar parte del presupuesto de los bienes de propios para terminar las atarazanas anteriores a la conquista de la ciudad,¹⁹⁵ que los Reyes Católicos optaron por dotar de las infraestructuras necesarias para el control de la costa a causa de la constante presencia de corsarios a la vez de tratar de fomentar la economía de los habitantes de Marbella mediante contactos comerciales con los moros de la Berbería como sobresale en la Provisión Real de 1491.¹⁹⁶

Además de las atarazanas, en las que, según diversos documentos se realizaban pequeños barcos y ataúdes, se encontraba la Torre del Mar, una atalaya portuaria para la defensa del puerto y el control marítimo de la costa, cuya administración corría a cargo de la tenencia del castillo.

Inmediatos a la torre dos almacenes llamados de la sal, donde se almacenaba la sal que provenía del Puerto de Santa María.

2.2.3. DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO.

El reino de Granada en el siglo XVI comprendía las actuales provincias de Granada y Almería, casi toda Málaga y algunos pueblos de Cádiz.

Según Jiménez Puertas M.¹⁹⁷ en la época nazarí, en el momento inmediatamente posterior a la conquista, fueron denominadas ciudades las siguientes: Antequera, Málaga, Marbella, Ronda y Vélez-Málaga.

Para el establecimiento de la organización del territorio, en opinión de López Castañer,¹⁹⁸ la Corona siguió el criterio más cómodo, “conservar los existentes en época nazarí independientemente de las necesidades de cada uno de los lugares que iban repoblándose”.

A Marbella se le adjudicó la jurisdicción sobre un amplio territorio integrado por diversos municipios además del propio de Marbella: Daidín, Istán, Ojén, Monda y Tolox y Benahavís, a excepción del casco de esta última

¹⁹⁵ A.G.S.,R.G.S., leg.11/1495,nº17

¹⁹⁶ A.G.S.,R.G.S. leg.C VIII/1491,nº14.

¹⁹⁷ JIMÉNEZ PUERTAS, M. *El poblamiento del territorio de Loja en la Edad Media*. Granada, Editorial Universitaria de Granada, 2002, págs.177-178.

¹⁹⁸ LÓPEZ DE COCA CASTAÑER, J.E. *La tierra de Málaga a fines del siglo XV*. Granada, Universidad de Granada, 1977, pág.124.

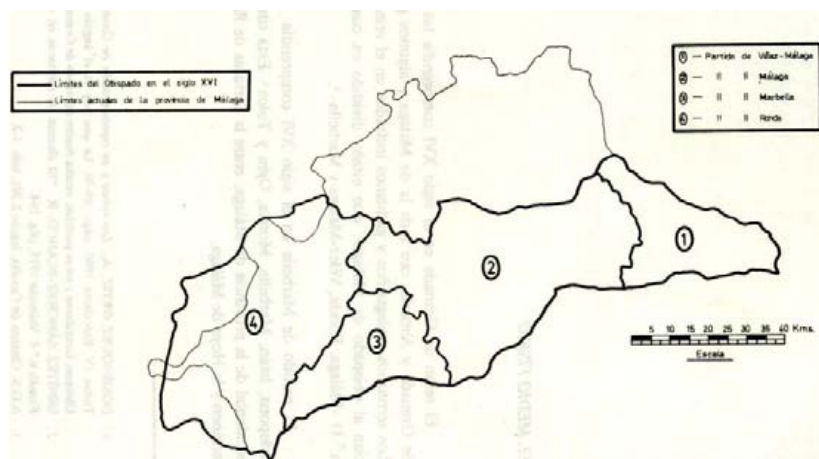
localidad que quedó como lugar de señorío.¹⁹⁹ Unos eran de realengo (Istán y Ojén) y otros de señorío (las villas de Monda Tolox, Benahavís y el lugar de Daidín).²⁰⁰

En 1488 los Reyes Católicos extendieron una merced por la que se le adjudica a la jurisdicción de Marbella la villa de Estepona y su término ²⁰¹ para su repoblamiento pues “ no avia ninguna población, ni torre ni hedificio en el dicho lugar, sino que estaba llano “.

Según Alcalá Marín,²⁰²

“La ciudad con todas sus casas y el territorio aludido se lo adjudicaron los Reyes para sí y sus sucesores por lo que Marbella paso a ser ciudad realenga. Pero sin perjuicio de los derechos que se atribuyeron los Reyes y que se concretaban en determinada percepción anual, la generalidad de todos los inmuebles fueron repartidos entre quienes habían contribuido a la conquista.”

Benítez Sánchez-Blanco,²⁰³ afirma que los territorios malagueños y gaditanos incluidos en el reino nazarita pertenecían al obispado de Málaga, que estaba dividido en cuatro partidos: Málaga, Ronda, Vélez-Málaga y Marbella.



Partidos del Obispado de Málaga en el siglo XVI. Fuente: Martín Ruiz. A.G.S. Cámara de Castilla. Legajo 2.201, fol.1. Fuente : García Baena.

¹⁹⁹ AGS. *Respuestas al interrogatorio general*. 1.752. pág.3. cit. Alcalá Marín. *Marbella esa...* cit. pág.23.

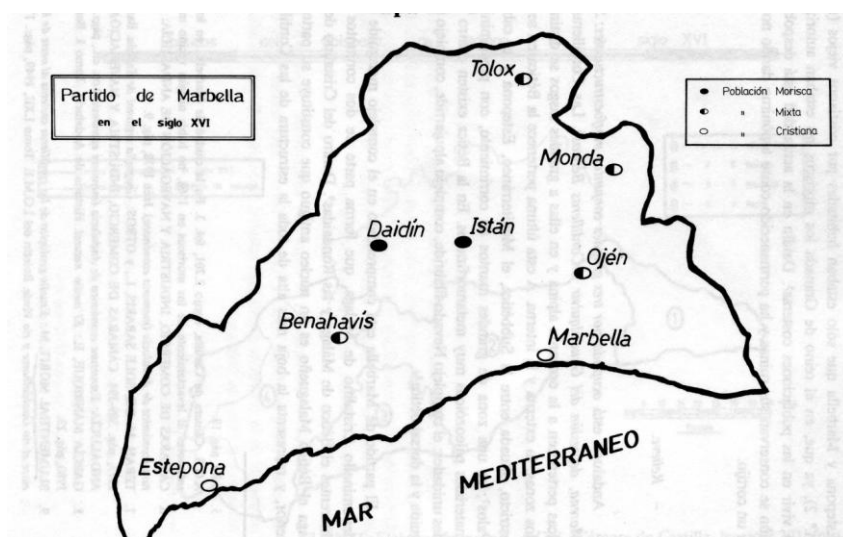
²⁰⁰ MARTÍN RUÍZ, F. *Economía y sociedad en el siglo XVI. Moriscos y cristianos en el partido de Marbella*. Málaga, el autor, 1984, pág.71. “Los primeros estaban sometidos a la jurisdicción de Marbella y los segundos a la de su correspondiente señor.”

²⁰¹ A.G.S., C.M.C., 1ªép., leg.35.

²⁰² Alcalá Marín, *Marbella esa...*, cit., pág.24.

²⁰³ BENITEZ SÁNCHEZ-BLANCO, R. “El diezmo de moriscos en el obispado de Málaga”. *Estudis* nº 4, Valencia, año 1975, pág.164.

Marbella estaba habitada solamente por cristianos toda vez que como ya se dijo, los moriscos del reino de Granada no estaban autorizados a vivir en las poblaciones costeras.²⁰⁴ El total de moriscos en el partido, representados en círculos negros,²⁰⁵ era de 906, antes de la expulsión. La población mixta está representada en círculos negros y blancos y la población cristiana en círculos blancos.



Límites del Obispado de Málaga en el siglo XVI. Fuente: Martín Ruiz. A.G.S. Cámara de Castilla. Legajo 2.201. fol.2. Fuente: García Baena.

2.2.4. LA AGRICULTURA.

En opinión de Martín Rodríguez “la caña de azúcar era conocida por los árabes de la costa mediterránea andaluza desde el siglo XII”²⁰⁶.

Según Puente Feliz puede datarse en época islámica²⁰⁷, en el primer cuarto del siglo XVI,²⁰⁸ y se cultivaban en las tierras paralelas al litoral. Este cultivo será de fundamental importancia cuando se retome en el siglo XVII, por la repercusión que posteriormente tendrá en la etapa agrícola de Marbella del siglo XIX.

²⁰⁴ *Ibidem*.pág.63.

²⁰⁵ Martín Ruiz, *cít.*, pág.129.

²⁰⁶ MARTÍN RODRÍGUEZ, M. *Azúcar y descolonización: origen y desenlace de una crisis agraria en la vega de Granada : el "ingenio de San Juan. 1882-1904"*.Granada, Instituto de Desarrollo Regional, Universidad de Granada,1982, pág.74.

²⁰⁷ *Ibidem.*, págs.60-61.

²⁰⁸ A.R.Ch.G,113.4

Otro cultivo destacado fue el de la vid, que se ubicaba en las tierras montañosas, en aterrazamientos realizados al efecto. Según Urbaneja Ortiz ²⁰⁹ los puntos de mayor concentración de viñedos fueron las diezmerías²¹⁰, de tal forma que todos los montes próximos a Marbella eran una inmensa extensión de viñas, salpicadas de de frutales y pequeñas casas de campo. “En los apeos de las tres alquerías de Marbella realizados entre 1571 y 1572 se hace constar la producción total de pasas hasta la rebelión de los moriscos.”²¹¹

De menor intensidad fue la industria de la seda; los pueblos sometidos a la jurisdicción de Marbella continuaban desempeñando tareas relacionadas con los textiles de acuerdo con el uso y la costumbre islámicas. La seda se elaboraba en Istán y Ojen, tarea que ocupaba a la población femenina.

²⁰⁹ Urbaneja Ortiz, *cit.*,pág.467.

²¹⁰ *Loc.cit.* “territorios en los que la Iglesia cobraba el diezmo (impuesto del diez por ciento”).

²¹¹ A.R.Cg.G.,cab, 512, leg.2.343 pieza 3.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

2.3. EXPULSIÓN DE LOS MORISCOS.

Según diversos historiadores²¹², con la llegada al trono de Felipe II, los musulmanes se vieron presionados con nuevos impuestos y revisiones de sus propiedades; en el orden jurídico se intentó anular su cultura mediante decreto y en el religioso la Inquisición endureció sus castigos, sin darles opción a defenderse.

Como consecuencia, en 1501, tuvo lugar en Daidín, a unos seis kilómetros al norte de Benahavís, la rebelión mudéjar, por causa, en opinión de Andrés Bernáldez,²¹³ de que “los tornaban cristianos por la fuerza”²¹⁴.

La respuesta cristiana fue inmediata y más de ochocientos hombres asolaron sus campos de viñas y morales, destruyeron sus molinos, hornos desapareciendo con ello aldeas enteras. Tras la rendición muchos fueron expulsados al norte de África o reducidos a esclavitud.²¹⁵

En la Navidad de 1568 se inició en La Alpujarra “la rebelión de los moriscos”. Istán se unió a la rebelión con la ayuda de sesenta monjes enviados por el caudillo granadino Farax Aben Farax para ayudarles²¹⁶. A estos se unieron los Municipios de la Tierra de Marbella, Benahavís y Daidín, ambos integrados en el Señorío de Carlos de Villegas, Istán, y Ojén.²¹⁷

Una vez sofocada la insurrección, en el otoño de 1570, el Consejo Real decidió la expulsión de todos los moriscos del Reino de Granada y Felipe

²¹² MAGRANER RODRIGO A. *La expulsión de los moriscos, sus razones jurídicas y consecuencias económicas para la región valenciana*. Valencia, Institución Alfonso el Magnánimo. Diputación Provincial de Valencia, 1975, págs.22-23, CARO VAROJA, J. *Los moriscos del reino de Granada*, 2ª ed. Madrid, Instituto de Estudios Políticos, 1976, págs.172-205. DRAIN, M. et al. , *Los Andaluces*, Madrid, 1980, págs..121-123.

²¹³ BERNALDEZ, A. et al. *Historia de los Reyes Católicos don Fernando y doña Isabel*. Madrid, M. Aguilar, 1946.

²¹⁴ En referencia a la intolerancia del cardenal Cisneros, quien haciendo caso omiso de las Capitulaciones Reales, obligaba a los vencidos a convertirse a la religión católica. Esta situación dio lugar a que los moriscos apoyaran a bandoleros y ofrecieran sus servicios a los turcos y a los berberiscos por lo que la rebelión se extendió con rapidez por Sierra Bermeja y las Serranías de Ronda y Villaluenga.

²¹⁵ CABRILLANA, N. *Marbella en el Siglo de Oro*. Granada, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, 1989, pág.18.

²¹⁶ MARMOL CARVAJAL, L. *Historia de la rebelión y castigo de los moriscos del Reino de Granada*. Málaga, Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Granada, 1996.

²¹⁷ A.G.S., C.C., leg.2157, fol.218.

II promulgó un bando de expulsión ²¹⁸ y fueron deportados al interior de la península²¹⁹.

Después de la expulsión de los moriscos del reino de Granada el Consejo de Población de la ciudad de Granada llevo a cabo una nueva repoblación de dicho reino con colonos cristianos procedentes de distintos lugares de la península, dando lugar a una nueva estructura agraria.

²¹⁸ REGLÁ, J. *Estudios sobre los moriscos*. 3ªed., Barcelona, Artes Gráficas Soler, 1974.

²¹⁹ BRAUDEL, F. *El Mediterráneo y el mundo mediterráneo en la época de Felipe II*. Vol.1, México, Fondo de Cultura Económica, 1953, págs.629-630. Magraner Rodrigo, A. *cit.*, pág.34. Caro Baroja, J. *cit.*, págs.175-205.

CAPÍTULO III

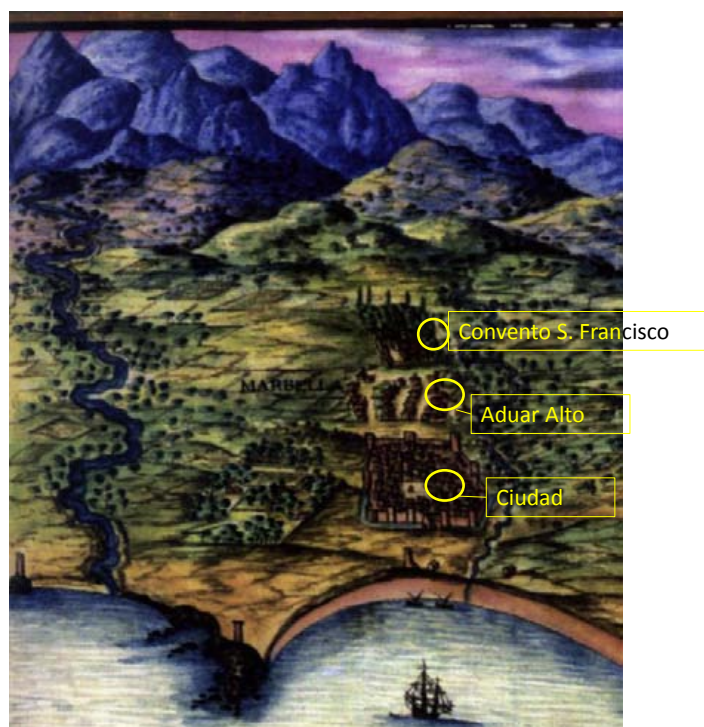
MARBELLA EN LOS SIGLOS XVII Y XVIII



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

3.1. PERIODO 1600-1699.

Texeyra, al describir la ciudad en el siglo XVII afirmaba que “la forma de esta ciudad es cuadra. Tiene cuatro puertas en medio cada una de su lado, las tres miran a tierra y la otra sale a la playa.”



Marbella S. XVII.. La ciudad intramuros, los arrabales y el convento de San Francisco al fondo. Fuente: Pedro Texeyra. *Descripción de España y de las costas y puertos de sus reinos*, 1634. Biblioteca Nacional de Viena.

En el orden urbanístico se dan dos hechos importantes en esta época: la traída del agua de Puente Palo en 1632, por acueducto o cauce abierto, como reza en una inscripción,²²⁰ y el comienzo de la expansión de la ciudad hacia el norte, que más tarde dará lugar al Barrio Norte.

²²⁰ Alcalá Marín, *Marbella esa...*, cit., pág.44.



Inscripción de la traída del agua. Fuente: elaboración propia.

Los aduares Primero y Segundo de la época musulmana, que constituían un arrabal de escasa entidad se seguían conociendo en la Marbella cristiana como los Aduares Alto y Bajo.

El Aduar Alto.

Según una descripción de 1607 el Corral Alto lo componían doce casas²²¹ que amenazaban ruina. Terminaba a espaldas de la Iglesia del Santo Cristo, donde se asentaban las viviendas más humildes, compuestas de tapia y ramas, con las mismas características que en el siglo anterior: parcela de cultivo con una choza.

Fue adquirido por Fernando Bazán en 1594, si bien en opinión de Moreno Fernández ²²² hay contradicción en la documentación encontrada; pues un documento de 1608²²³, afirma que el Aduar lo compro el hospital Bazán en 1594 y otro documento²²⁴, “que los compró el fundador en 1500.”

En 1607 era propiedad de Juan de Durango, de esta pasó a manos del capitán Juan Vélez de Carvajal y por ultimo al hospital Bazán. En este momento el aduar estaba compuesto por doce casas.²²⁵

Alonso de Bazán, alcaide de la fortaleza había estableció en su testamento que, en su casa se hiciera un hospital destinado fundamentalmente al amparo de los pobres vergonzantes y menesterosos naturales de la ciudad, así como una iglesia y una cofradía de la Caridad para el auxilio de los enfermos.

²²¹ A.M.Mb. Fondo Bazán, caja 389-H/4.

²²² Moreno Fernández, *cit.*,pág.261

²²³ A.M.Mb. Fondo Bazán, caja 372-H/15.

²²⁴ *Loc.cit.*

²²⁵ A.M.Mb. Fondo Bazán, caja 389-H/4, *cit.*

Las primeras noticias de la conversión de las casas principales de Bazán en hospital están fechadas a finales de 1611 y la obra parece que duró hasta el último cuarto del XVII.²²⁶ En 1630 se le concedió a censo a Pedro Báez, para atarazana de cordoneros,²²⁷ y en 1686 estaba destinado al cultivo del cáñamo. En 1691 el hospital Bazán vendió el solar a Francisco Corrales Leganitos.²²⁸

Desde el siglo XVII el Aduar Alto había ralentizado su crecimiento, debido no solo al estancamiento del crecimiento poblacional en el XVI sino también debido a que estaba compuesto por huertas dedicadas al cultivo lo que impedía su expansión, lo que ha permitido que el trazado original llegue a nuestros días con pocas variaciones.

El Aduar Bajo.

Estaba integrado por seis casas de diferentes tamaños, de barro y paja y fue adquirido por los Villegas y el conde Luque, que las destinaron al alquiler a personas de bajo poder adquisitivo. En 1642 se le denominó Aduar Viejo y años después el Fondoncillo.²²⁹

Posteriormente se le conoció como Corral Bajo, y aún se pueden encontrar restos de ellos



²²⁶ A.M.Mb. Fondo Bazán, caja 397-H/16, citado por Moreno Fernández., *cit.*, pág. 230.

²²⁷ A.M.Mb. Fondo Bazán, caja 380-H/12.

²²⁸ A.M.Mb. Fondo Bazán, caja 382-H/27

²²⁹ Moreno Fernández, *cit.*, pág. 262

A mediados de siglo se produjo una pequeña expansión poblacional (800 vecinos en la ciudad) que dio lugar a una tímida ramificación a espaldas de la iglesia de San Sebastián.²³⁰

Agricultura.

En el siglo XVII comienza la expansión del azúcar en competición con la miel de abeja, por lo que en 1644 se construye en Marbella un trapiche en el Huerto del Prado, el trapiche de la Santa Ynquisición de Granada, realizado por Matheo Marco y Bertó y Gaspar Pompes a quienes el Ayuntamiento otorgaba una serie de privilegios para su creación, en la escritura pública²³¹:

“Que hiciesen uso de las aguas del rio llamado del Corredero, Fuente de Canoján, y arroyo de Guachapin y mitad de la que va a Marbella por su Tasca.

El privilegio exclusivo de que en su ingenio se moliesen las cañas que plantasen los vecinos de Marbella.

La utlización para cortar todas las maderas de pinos, alcornoques y quejigos que necesitasen, tanto para las obras como para el gasto de cocina y alimentar las calderas; obligándose la ciudad a no imponer carga, arbitrio ni tributo alguno, sobre el azúcar, miel y otro cualquier producto que se elaborase en el ingenio”.



Trapiche de la Santa Ynquisición de Granada (del Prado). Fuente: www.rosaverde.com.

²³⁰ HENRIQUEZ DE JORQUERA, F. *Anales de Granada: Descripción del Reino y Ciudad de Granada crónica de la reconquista (1482-1492), sucesos de los años 1588 a 1646*. Granada, Universidad de Granada, 1987, ed. facsímil de la de 1934, pág.109.

²³¹ PRIETO BORREGO, L. “El Trapiche del Prado, un establecimiento en la Marbella preindustrial del Antiguo Régimen”. *Baética; Estudios de arte, geografía e historia*, núm. 30, año 2008, págs. 487-505.

Según Perez Vidal ²³² por “trapiche” se conoce el molino de caña de azúcar que es movido por animales y por “ingenio” el que se mueve por medio de fuerza hidráulica.



Trapiche. Fuente : www.ecaboverde.com.

²³² PEREZ VIDAL, J. “La cultura de la caña de azúcar en el Levante español” en *Revista de Diactología y Tradiciones Populares*, Madrid, núm.15, año 1973, Consejo Superior de Investigaciones Científicas.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

3.2. PERIODO 1700-1800.

Con la finalidad de representar el marco urbano general haremos uso de los datos catastrales económicos y fiscales y de la representación de la ciudad existente en este siglo considerado como de expansión económica²³³.

El Marqués de Ensenada, ministro de Hacienda de Fernando VI, implantó en 1745 un nuevo sistema fiscal con la intención de reducir a una sola contribución el complicado sistema de impuestos existentes en la Corona de Castilla.

Con tal finalidad, en el año 1749 ordenó mediante un decreto, para que se iniciasen las actuaciones encaminadas a averiguar la riqueza de las provincias de Castilla. El resultado se plasmó en un conjunto documental conocido como el “Catastro de Ensenada”, una de las más importantes fuentes de estudio de la época. A partir de esta documentación catastral se realizó “El Libro de Mayores Hacendados y el Censo General del Catastro.”²³⁴

Se estructura en varios bloques; entre ellos el denominado “Respuestas Generales”, contestaciones dadas por los peritos o notables, nombrados a tal fin en esta localidad, al interrogatorio de cuarenta preguntas que tenían que responder con la finalidad de obtener una visión general de la situación socioeconómica de la ciudad. Y el de “Respuestas particulares”, declaraciones de los cabezas de familia, compuestas por diferentes Libros o Cuadernos, Producto en dinero, Enumeración de todas las medidas de tierra de cada termino.

“A la pregunta de cuanta casas habrá contestaron, en esta Ciudad habrá ochocientas veinte casas, poco más o menos: las ochocientas y seis que dicen habitables, en que se incluyen las chozas; y las catorce desiertas y arruinadas. Y además, como hasta veinte solares con destino para ellas.”²³⁵

A mediados de siglo, el casco urbano lo formaban 820 casas, de ellas 806 habitables y el resto deshabitadas o en ruinas. La trama del Aduar Bajo o Viejo, quedo inalterable hasta el XVIII, y a principios de este siglo estaba integrado por trece viviendas.²³⁶

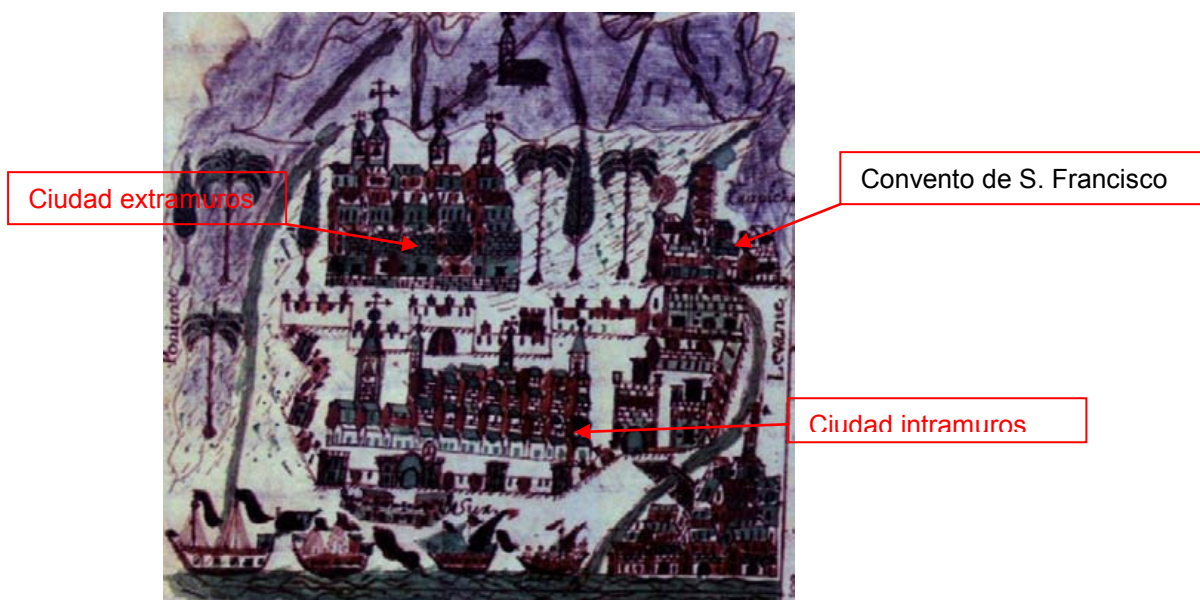
²³³ Moreno Fernández, *cit.* pág. 270.

²³⁴ LOPEZ GONZÁLEZ, F. y PRIETO BORREGO, L. *Marbella 1752, según las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada. Estudio introductorio.* Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2001, págs.8-11.

²³⁵ A.G.S. *Catastro de Ensenada...*, *cit.*,p22^a. r22

²³⁶ A.H.N., Nobleza, Luque, leg.,322/2

En 1634 Pedro Teixeira reflejaba la ciudad intramuros con sus puertas y reseñaba el convento de San Francisco y el asentamiento a espaldas de la iglesia de San Sebastián.



Marbella. Fuente: Catastro de Ensenada

En este dibujo se observa como la ciudad aparece delimitada por el norte por Sierra Blanca, y a sus pies se representa un templo que podría ser la ermita de la Virgen Santísima de los Dolores de la que hablan las Respuestas Generales.²³⁷

Al sur limita con una franja de tierra que acaba en el mar, al este un río bordea la muralla por el lienzo conocido como la barbacana del Castillo; se trata del arroyo de las Tenerías conocido después como de la “Represa”. Y al oeste limita con otro río, que en opinión de López González y Prieto Borrego podría tratarse del río Guadalpín o del arroyo Huelo.²³⁸

En la ciudad intramuros se observan las tres puertas de acceso a la ciudad murada: al norte la Puerta de Ronda que da acceso a la ampliación que en el siglo XVII conducía al convento de San Francisco, al sur de la muralla la Puerta del Mar, y al este, en una torre almenara, la tercera puerta de acceso a la ciudad.

²³⁷ A.G.S. *Catastro de Ensenada. Respuestas del Ynterrogatorio general dadas por la Justicia y Peritos de ella.* p.39.r.39“. Y que así mismo hay otra ermita con dos ermitaños situada en las inmediaciones de la sierra de Juanal, distante de esta Ciudad media legua a la parte del Norte, con el título de la Virgen Santísima de los Dolores. “

²³⁸ Lopez González, F. y Prieto Borego, L , *cit.*, pág.34.

El núcleo urbano intramuros, conformado por la alcazaba de una parte, y por un conglomerado de construcciones en el que sobresalen cuatro campanarios que se corresponderían con las iglesias de Santa María de la Encarnación, la del Señor Santiago, la iglesia de la Misericordia, integrante del convento de Señor San Juan de Dios y la iglesia del convento de los calzados de la Santísima Trinidad, según se deduce del Catastro de Ensenada.²³⁹

En la ciudad extramuros, el río, que hemos identificado como el de las Tenerías, atraviesa unas arcadas con una construcción en la que se puede leer “Trapiche”. Según el Catastro de Ensenada, existían dos fabricas de azucares con el nombre de trapiche, “uno que muele con paradas de mulas y que está unido unida al Molino de Aceite de la partida antecedente, la qual es propia del Mayorazgo del que es poseedor el mismo D. Thomas Domínguez” y otro “propio de la Santa y Venerable Ynquisición de la ciudad de Granada, cuyo trapiche, por lo común, muele las cañas con agua corriente, a excepción de que en los años que son estériles de agua muelen con mulas.”²⁴⁰

En opinión de López González y Prieto Borrego²⁴¹ dada la cercanía del río, se trataría del trapiche de la Santa y Venerable Ynquisición de la ciudad de Granada, conocido más tarde como el del Prado, por estar situado en el partido del mismo nombre, que adquirió la Santa y Venerable Ynquisición en 1720 y lo explotaba en régimen de arrendamiento Alvaro Martínez Cordero²⁴², realizándosele obras de mejoras técnicas en los años 1712 y 1723 a 1725, hasta el año de 1752 en que cesa el arrendamiento. El otro trapiche debe de corresponderse con el de Miraflores.

Al oeste se puede ver como una cerca resguarda un conjunto de unas diez casas con cubiertas a dos aguas; este conjunto respondería al Aduar Alto, y los cuatro campanarios las de la ermita del Santo Christo de la Vera Cruz, la correspondiente al convento de Nuestro Padre San Francisco, la del Santo Calvario a poniente y la de San Sebastián.²⁴³

En este siglo se produjo un nuevo crecimiento poblacional hacia el norte, siguiendo la idea de alejarse de la playa por los peligros que entrañaba la cercanía a la zona marítima, a pesar del debilitamiento de la piratería en esta época, lo que configuró el Aduar Bajo como el Barrio Alto, con el foco en la iglesia del Santo Cristo, y como vía principal, la calle Ancha, que no tenía una

²³⁹ A.G.S. *Catastro de Ensenada... cit.*,pág.39.r.39

²⁴⁰ A.G.S. *Ibidem.* p.17.r.17.

²⁴¹ López González y Prieto Borrego, *cit.*, pág.34.

²⁴² PÉREZ VIDAL, J. *La cultura de la caña de azúcar en el levante español* .Madrid, C.S.I.C. Instituto Miguel de Cervantes, 1973, págs.195-199.

²⁴³ A.G.S. *Catastro de Ensenada... cit.*, pág.39.r.39.

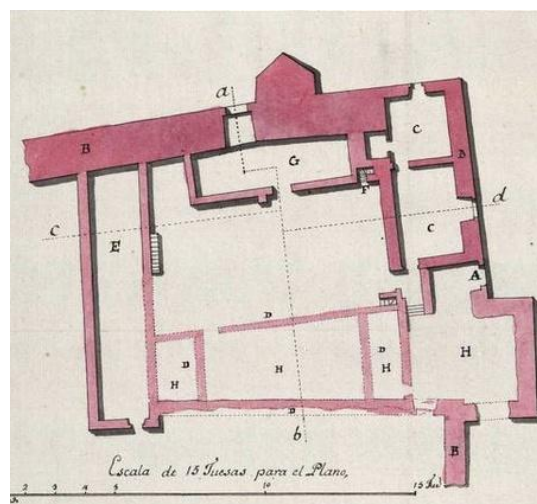
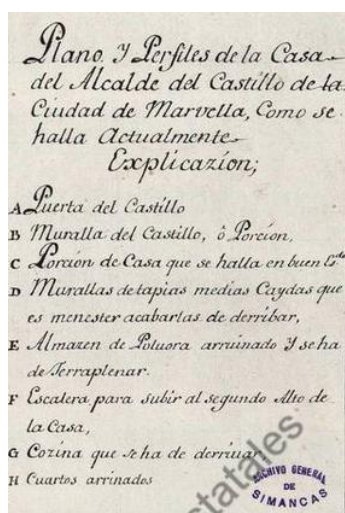
longitud superior a los 80m. (la calle Ancha de Pedraza, en el barrio intramuros, tenía 40m).



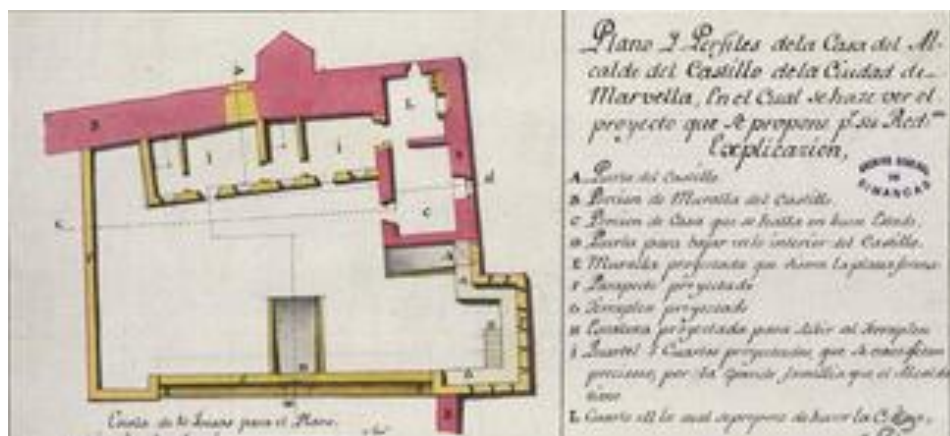
El Barrio Alto

La alcazaba continuó con la decadencia de sus murallas; la zona norte estaba exenta de edificaciones, salvo la casa del Alcaide y la zona sur o Ciudadela, estaba formada por un grupo de casas que tenían su centro en la plazuela de San Bernabé. Al castillo se accedía a través de una rampa y una puerta situadas en la calle del Carmen, que conducía a la referida plazuela. El acceso y la puerta fueron demolidos en 1846.²⁴⁴

En 1726 Domingo Recco dibujó los planos del castillo y de la casa del gobernador tal como se encontraban en esa época, y proyectó las reformas a realizar en la misma.



²⁴⁴ Alcalá Marín, *Marbella esa...*, cit., pág.50.



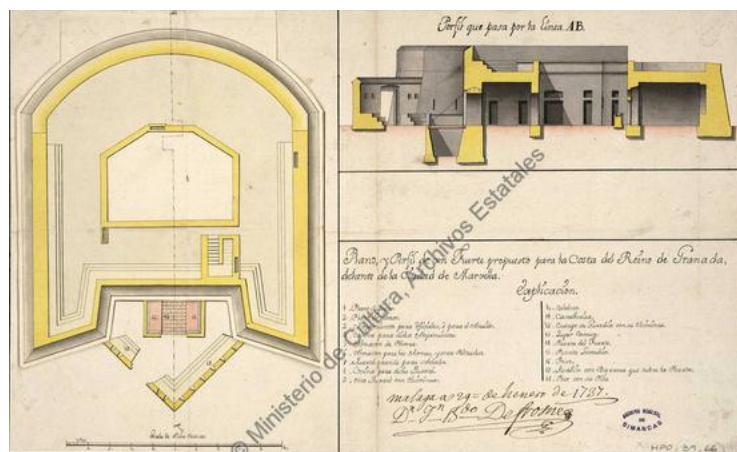
Plano de planta de la reforma a realizar en la casa del Alcaide. Fuente : A.G.S.

Y con la finalidad de mantener la actividad militar de la alcazaba se realizaron varios proyectos para la edificación en ella de cuarteles. La primera de estas propuestas está fechada en 1729; el segundo proyecto está datado en 1732, diseñado con planta rectangular, centralizado en torno a un patio. Y el tercer y último proyecto se realizó en 1729, no habiéndose llevado a término ninguno de ellos, según Moreno Fernández, por falta de presupuesto y de la pérdida de la función militar del castillo.²⁴⁵

Como alternativa a estos proyectos y ante el abandono de la torre del Mar se hizo necesario construir una batería para la defensa de Marbella, en la reorganización que emprendió Felipe V tras la Guerra de Secesión y con la pérdida de Gibraltar en 1704, lo que puso en evidencia las graves carencias técnicas y materiales en la defensa de la ciudad.

El encargado de realizar el proyecto fue el ingeniero francés Juan Bernardo Frosne, en 1736, y se ubicó junto a la desembocadura del arroyo de la Represa, en los terrenos que antaño ocupara la ermita de San Roque, con la denominación de "Fuerte de San Luis". Su singularidad estribaba en el remate semicircular de su frente y la fortificación exterior de acceso principal compuesto de dos medios baluartes trabados con una cortina.

²⁴⁵ Moreno Fernández, *cit.*, pág.118.



Fuerte de San Luis. Fuente: A.G.S., MPD,XXXIX-69 y A.G.S., M.P.D., XXXIX-70.

Los trabajos del fuerte finalizaron en 1739. Aunque no aparece reflejado en el dibujo del Catastro del Marqués de Ensenada, sí que lo menciona situado al sur de la ciudad, “entre ella y la lengua del agua del mar tiene su fuerte con siete cañones de artillería.”²⁴⁶



Fuerte de San Luis.

La disminución del peligro berberisco hacia la segunda mitad del siglo XVIII unido a la seguridad de la cercanía del castillo de San Luis, unido al incremento de la actividad mercantil propicio que el Cabildo liberara terrenos para la construcción de locales: entre 1758 y 1807 cedió 14 solares para este destino.²⁴⁷ En los años finales de siglo XVIII se inició un tímido intento de darle un uso industrial a la zona con diversas instalaciones como una destilería de aguardiente.²⁴⁸

²⁴⁶ A.G.S. Catastro de Ensenada..., cit., p.1º. Cómo se llama la oblación.r.1ª

²⁴⁷ A.M.Mb., Censos de Propios, caja 368-H/7.

²⁴⁸ A.M.Mb., Censos de Propios, caja1283-H/9, fol.341, 1792.

En 1735 el alcaide del castillo, D. Francisco de Vargas y Ribera Sotomayor y Guzmán, marqués de Castellón dio varias hazas de tierra propiedad de la fortaleza por debajo de la ciudad murada, para la expansión de la ciudad hacia levante, dando lugar lo que se denominó Barrio Nuevo que quedaba unido a la ciudadela a través de un puente llamado el Puente de Málaga.



Puente de Málaga sobre el rio de las Tenerías.



Puente de Málaga años 1950-60

Fuente : Asociación Marbella Antigua



Puente de Málaga hoy.

En un principio los terrenos compartían el uso agrícola con chozas de escaso tamaño, entre 12 y 14 varas de largo, que servían a la vez como almacén de aperos y de habitación de sus propietarios. En 1846 aun se calificaban como chozas once inmuebles repartidos entre las actuales calle Luna y la calle Sol.²⁴⁹

²⁴⁹ A.M.Mb. caja 2159/4, Amirallamientos de 1846.



Estas chozas fueron evolucionando en detrimento de los espacios cultivados, conformando una tipología mixta de vivienda junto a una zona de cultivo acotada y habitualmente con un pozo medianero entre parcelas, en fue un proceso desigual que dependió del poder adquisitivo de sus propietarios. La vivienda característica disponía de una sola planta y sin apenas aperturas al exterior, salvo la entrada y alguna pequeña ventana, en una superficie construida de unos 30 m², y evolucionó hacia casas de dos plantas con mayor superficie y la sustitución de los huertos por patios.

En 1761 se realizó el adecentamiento de los accesos a la ciudad por la puerta del Mar;²⁵⁰ y un año después se procede a la construcción de una alberca. Durante los años siguientes el municipio se afanó en el cuidado y la reposición de los árboles y la compostura del camino entre la Alameda y la muralla de la ciudad.²⁵¹

En 1784 Carlos III extendió una Real Orden para construir un muelle en la playa de Marbella²⁵² una vez roto el monopolio de Cádiz mediante las pragmáticas dictadas en 1765 y 1778, que permitían la creación de nuevos puertos.²⁵³

A solicitud del Cabildo de Marbella, el ingeniero de marina D. Tomás Muñoz, autor de las obras de protección de las murallas de Cádiz en aquella época, redactó en 1791 el proyecto para un puerto en Marbella; según Alcalá Marín, el puerto proyectado contaba con dos espigones: el de Levante que arrancaba de la punta del Fuerte y el de Poniente que arrancaba donde se

²⁵⁰ A.M.Mb.,AA.CC.,16-H/1, s/f,27/1/1868 y A.M.Mb.,AA.CC.,16-H/6, s/f,27/1/1870. "Con el pago de 1800 maravedíes al caballero diputado de obras Francisco Quiñones para la implantación de álamos negros y reparación de las acequias de riego."

²⁵¹ A.M.Mb., Acta de la Junta de Propios, caja 104-H/1, s/f., 29/4/1766.

²⁵² A.H.N., Consejos, leg.1784/40.

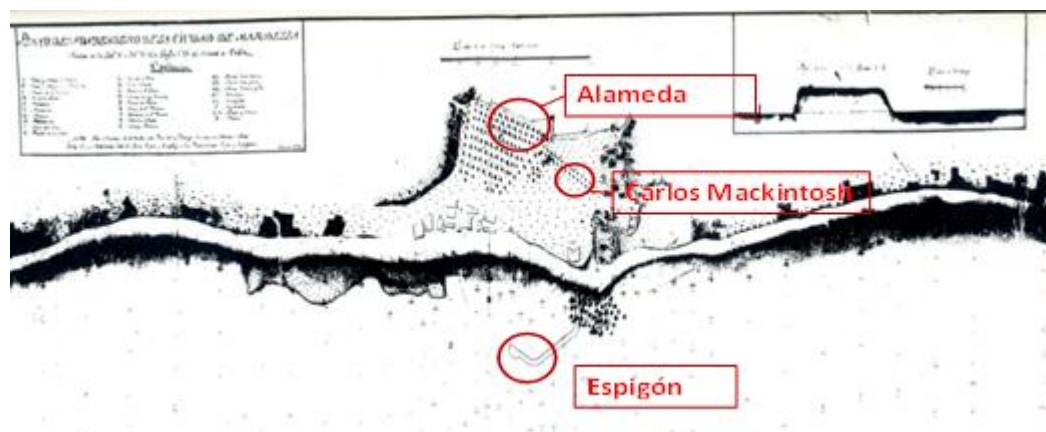
²⁵³ Moreno Fernández, *cit.*, pág.327.

encuentra actualmente el Club Náutico, de menor longitud. El primero terminaba en una plataforma semicircular donde se preveía establecer una batería de seis cañones; el de poniente tenía por finalidad servir de embarcadero.²⁵⁴



Plano y perfil del muelle proyectado. Tomás Muñoz. Fuente: A.M.N.

En este otro plano se observa la existencia, en esta época, de la actual Alameda, compuesta por tres filas de árboles, y debajo, completamente arbolada y separada de ella por la actual calle Carlos Mackintosh, la denominada hoy Avenida del Mar. En la parte inferior a la izquierda del muelle proyectado, el Fuerte de San Luis.



3.2.1. LA INDUSTRIA.

Desde el punto de vista industrial cabe destacar en el año 1749 el inicio de la explotación por parte de la familia Moros de unos criaderos de grafito en Benahavís, en el denominado “Cerro de la Mona” o de “Natías”, en la

²⁵⁴ Alcalá Marín, *Marbella, esa..., cit.*, pág.73.

cordillera divisoria entre los ríos Guadalmina y Guadalmanza, aprobada por Fernando VI a cambio del correspondiente pago de impuestos a la Corona.

En 1784 se extendería autorización de D. Tomás Domínguez para la instalación de una fábrica de crisoles destinada a la fundición de metales, mediante Real Cédula, que nunca llegó a realizarse.²⁵⁵

3.2.2. LA AGRICULTURA Y EL COMERCIO.

A finales de 1700 comenzará la expansión de la caña de azúcar por el litoral.

En la segunda mitad del siglo se produjo un retroceso en el cultivo a pesar de las medidas proteccionistas tomadas por Felipe V para el reino de Granada, debido a la competencia de los azúcares procedente de América. Frente al retroceso de la caña, de las 250 fanegas de tierra dedicadas a regadío en Marbella 100 fanegas se dedicaban a su cultivo,²⁵⁶ el viñedo alcanzó una fase de clara expansión a consecuencia de la demanda exterior, de tal modo que ocupaba un tercio de la superficie cultivada de secano²⁵⁷. Debido a una pragmática de Carlos III por la que se ordenaba que las viñas se plantaran exclusivamente en terrenos inaccesibles al arado, las cepas ocupaban solamente zonas montañosas.²⁵⁸ En el último tercio desplazó al cultivo de la caña.

El escenario mercantil malagueño aparece bastante sombrío en los primeros años del siglo XVIII, debido a al inicio en 1701 de la Guerra de Sucesión Española.²⁵⁹

Los principales exportadores de los productos locales pertenecían a países que se habían alineado en el bando austracista y tuvieron que abandonar España. No se produjo la vuelta de franceses e ingleses hasta 1713, año en el que se firmó el tratado de Utrech 1713.

En 1716 se ofrecía vecindad a todos aquellos que viniesen a España a dedicarse al comercio o a ejercer algún oficio útil. De tal manera que en 1719

²⁵⁵ BERNAL GUTIERREZ, J. "Marbella minera", en *Imágenes de Marbella IX, "La Minería"*, Marbella (Málaga), Cilniana, 2003, págs. 8-9.

²⁵⁶ A.G.S. *Respuestas Generales...*, op.cit, f. 17

²⁵⁷ *Ibidem.*, f. 17.v.

²⁵⁸ PELLEJERO MARTÍNEZ, C. *La filoxera en Málaga*. Málaga, Arguval, 199, pág. 44.

²⁵⁹ Tuvo como causa fundamental la muerte sin descendencia de Carlos II último representante de la Casa de Habsburgo y dio paso a la instauración de la Casa de Borbón.

los comerciantes establecidos en la ciudad eran en su mayoría extranjeros, y aparecen de forma corporativa como “El Comercio de Málaga”.²⁶⁰

Según Lacomba²⁶¹ desde 1730 se inicia en el área malagueña un proceso de crecimiento, de modernización económica y de transformación social frente a la España interior, más deficiente, con una economía más atrasada y antigua, similar con el “caso catalán de crecimiento” y con el sevillano.

La economía presentaba una fuerte expansión agrícola apoyada esencialmente en el cultivo de la vid, y sobre esta plataforma agrícola, próspera y expansiva, se apoyó el desarrollo del comercio a partir de 1730, donde jugaron un papel decisivo la exportación pasas, higos, cítricos y almendras y el famoso vino conocido en Inglaterra con el nombre de “vino de los montes”.

Vélez-Málaga jugó un papel de vital importancia en la estructura del comercio de la zona por la venta de frutos agrícolas destinados a la exportación que se hacía a través de intermediarios que almacenaban los productos preparando los embarques o suministraban bien por tierra o a través de barcos pequeños que transbordaban la mercancía a los barcos anclados en el puerto de Málaga. En esta época existían treinta y cinco comerciantes en activo en Vélez, divididos casi a partes iguales entre foráneos y naturales.²⁶²

A partir de 1760 se desarrolla el tráfico mercantil que alcanza el punto álgido en 1778 en que Carlos III promulgó el decreto que concedía libertad de comercio con América. Málaga uno de los puertos autorizados encontró un fabuloso mercado para los productos agrícolas del antiguo reino de Granada que se canalizaba hacia el norte de Europa y América por el puerto.

La llegada de extranjeros a Málaga atraídos por el floreciente comercio de la zona, basado principalmente en su riqueza agrícola, adquirió caracteres de verdadera avalancha en palabras de Huelin y Ruiz Blasco²⁶³ dando lugar a

²⁶⁰ VILLAR GARCÍA, M^a.B. “Los comerciantes extranjeros de Málaga en 1776. Culminación de una instalación secular”, en *Baetica, Estudios de Arte, Geografía e Historia*, núm. 19-2, año 1997, págs.191-207.

²⁶¹ LACOMBA, J.A. *Crecimiento y crisis de la economía malagueña*. Málaga, Excma. Diputación Provincial de Málaga, 1987, pág.18.

²⁶² PEZZI CRISTOBAL, P. “El predominio extranjero en el comercio exportador de Vélez-Málaga durante el siglo XVIII”, en “Los extranjeros en la España Moderna”, *Actas del Primer Coloquio Internacional* celebrado en Málaga del 28 al 30 de noviembre de 2002, Málaga, Ministerio de Ciencia e Innovación, 2003, Vol 1., págs.529-541.

²⁶³ HUELIN Y RUIZ BLASCO, R. “Apuntes para una historias de la sociedad malagueña”. *Gifbralfaro*, núm. 22, año 1970, pág.13.

lo que se denominó “primer movimiento migratorio Norte-Sur”, integrado por algunos nacionales ²⁶⁴ y fundamentalmente por extranjeros.

Tienen especial interés por su posterior trascendencia, los nombres de *Jorge Loring*, de Massachussetts (EE.UU.) y *Tomas Livermore Page*, procedente de Halsted (Essex, Reino Unido) quien tras haber residido un tiempo en Sevilla y luego en Carmona, llegó a Málaga, estableciendo un negocio de curtidos. *Guillermo Huelin Silver*, que arriba en 1770 procedente de Southampton (Reino Unido) y *Jorge Gross Heythe*, procedente de Leer (Alemania) cuyo padre ejercía de Cónsul de Inglaterra en Málaga.

A partir de esta estructura económica se constituirá el núcleo burgués malagueño en el que jugaran un papel estelar las firmas extranjeras en el control del comercio. ²⁶⁵

²⁶⁴ Algunos de ellos provenientes de la Comarca de Cameros, situada entre La Rioja y la provincia de Soria.

²⁶⁵ Lacomba, *cit.*, págs.30-32.

CAPÍTULO IV

SIGLO XIX. MARBELLA INDUSTRIAL Y AGRÍCOLA.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

Sobre la etapa industrial y agrícola de Marbella, existen multitud de publicaciones, estudios, conferencias y ponencias en Congresos, con la autoría de prestigiosos especialistas y estudiosos de la materia.

Nuestro objetivo, apoyándonos en esta ingente documentación, no es otro que el de realizar una detallada descripción de ambas facetas, una “foto finish” que haga de antesala para el análisis posterior del desarrollo urbanístico y poblacional de Marbella, dada la importantísima incidencia que tiene esta etapa en la evolución de la población y del desarrollo urbanístico del Municipio.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

4.1. CONTEXTUALIZACIÓN.

De la mano de algún marinero, cuyo barco procedente de la América inglesa fondeó en Málaga, tuvo lugar en junio de 1803 una epidemia de fiebre amarilla que originó 6.884 muertes²⁶⁶; se volvió a reproducir en mayo de 1804, originándoles la muerte a 11.464 vecinos de la capital de entre 21 y 40 años. Ese mismo año tendrían lugar dos terremotos en el mes de enero²⁶⁷ y un tercero de gran intensidad (8-9 escala de Ritter²⁶⁸) que destruyó casas.²⁶⁹

A principios del siglo XIX tiene lugar un segundo proceso de inmigración con destino a Málaga que se denominó “movimiento migratorio Norte-Sur”.

Esta vez el flujo no provenía del extranjero sino del norte de la Península, destacando el gran número de habitantes desplazados desde la comarca de la Sierra de Cameros, provincia de Logroño, atraídos por motivos similares a los de los extranjeros y huyendo de situaciones de crisis en sus lugares de origen.²⁷⁰

Con este proceso migratorio se instaló en Málaga una importante colonia de cameranos, algunos de cuyos miembros consiguieron situarse entre el grupo de comerciantes dedicados a la exportación de frutos, que se canalizaban hacia el extranjero a través del puerto de Málaga.²⁷¹

Entre ellos se encontraban Manuel Agustín Heredia, de Rabanera de Cameros, que se establecería en Vélez-Málaga; Pablo Sanz de Tejada, de Laguna de Cameros, que se establecería en Málaga capital; Pablo Larios, también natural de Laguna de Cameros, viudo, que se desplazó con sus cuatro hijos, uno de los cuales, Martín Larios, después sería el I Marqués de Larios, o Félix Sáenz Martínez, natural de San Román, entre otros.

²⁶⁶ MENDOZA, J. *Historia de las epidemias padecidas en Málaga en los años de 1803 y 1804*. Málaga, Oficina de Carreras, 1813, pág.20.

²⁶⁷ *Ibidem.*, págs.13 y 21.

²⁶⁸ Instituto Nacional Geográfico de España. Información sísmica.(vi: 15 de mayo 2014) <http://www.ign.es/ign/layoutIn/sismoFormularioCatalogo.do>

²⁶⁹ Mendoza, *cit.*, pág.41

²⁷⁰ A finales del siglo XVIII la Comarca de Cameros se encontraba en pleno declive debido a la crisis de la ganadería, que arrastró a su industria textil; este declive se acentuó aún más en la primera mitad del siglo XIX.

²⁷¹ GARCIA MONTORO, C. *Málaga en los comienzos de la industrialización: Manuel Agustín Heredia (1786-1846)*.Córdoba, Universidad de Córdoba, Instituto de Historia de Andalucía, 1978, págs.18-21.

Napoleón, dada la práctica imposibilidad de conseguir la derrota del Reino Unido de Gran Bretaña y de Irlanda del Norte por la fuerza de las armas, con un ejército que dominaba esencialmente en el mar,²⁷² optó por someterlo a un bloqueo continental para vencerle en el terreno económico.²⁷³

Al bloqueo continental decretado por Napoleón desde Berlín en 1806, respondió Inglaterra intensificando su bloqueo marítimo, lo que se tradujo en un serio quebranto de la economía europea al quedar rotas las vías marítimas con América. Como consecuencia Gibraltar y la isla de Malta pasaron a convertirse en importantes depósitos de redistribución de mercancías de contrabando, proveniente tanto de América como de Inglaterra, por el sur de Europa.

Meses más tarde la escisión producida en la corte de Carlos IV entre godoyistas y fernandinos junto a la abdicación al trono de Carlos IV en su hijo Fernando VII, llevó a Napoleón a incluir España en su imperio. Tras las abdicaciones de Bayona en mayo de 1808, los Borbones renunciaron al trono español y este fue ocupado a partir de entonces por José Bonaparte, hermano de Napoleón.

El levantamiento de España contra los franceses en 1808, trajo consigo la alianza con los ingleses, acentuándose desde este momento el tráfico de mercancías entre España e Inglaterra a través de Gibraltar.

El 8 de diciembre de 1810 el general Sebastiani, al mando de las tropas napoleónicas, recibe la orden de atacar Marbella y destruir el Fuerte de San Luis²⁷⁴; los franceses establecieron su cuartel general en el convento de San Francisco en el año 1812, una vez éste fue fortificado, en atención a su privilegiada situación, dominando la población.

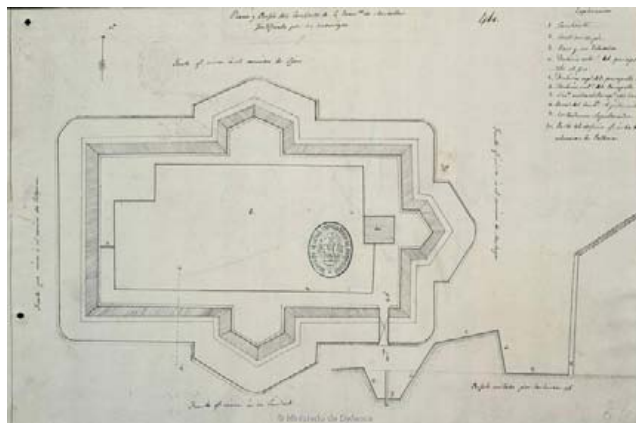
²⁷² La derrota franco-española en aguas de Finisterre y Trafalgar en 1805 dejaron muy mermadas las escuadras francesa y española.

²⁷³ El bloqueo no era solamente una medida contra las importaciones británicas sino también una forma de abrir los mercados continentales a los productos franceses en unos momentos en los que Francia había perdido su mercado colonial. Para ello se prohibieron en el continente todas las mercancías de procedencia inglesa y aquellas otras de procedencia neutral pero que estuviesen sometidas al control británico.

La firma del Tratado de Tilsit en 1807 que ponía fin a la guerra entre Francia y Rusia, proporcionó a Napoleón el dominio de la Europa central y occidental y estableció una alianza con Rusia: Francia prometía ayudar a Rusia contra los turcos a cambio de que Rusia se uniera al Bloqueo Continental contra el Reino Unido.

Portugal no se plegó al bloqueo, razón por la cual Napoleón buscó una alianza con España para invadirla. La debilidad militar que España presentaba en esos momentos a llevó a firmar el Tratado de Fontainebleau, por el que se permitía a Napoleón entrar en España con su ejército para derrotar a Portugal y así cerrar las rutas comerciales inglesas.

²⁷⁴ A.H.N., *Diversos- Colecciones*, legº. 94 nº 32. "Copia de la relación de lo ocurrido en el castillo de San Luis de Marbella en diciembre de 1810, desde que fue sitiado hasta el embarque de su guarnición; redactada por Rafael Ceballos Escalera en Algeciras el 17 de ese mes, y dirigida al Comandante General del Campo de Gibraltar, el Marqués de Portago."



Plano y perfil del convento de San Francisco fortificado en 1812.

Fuente: Planta del convento de San Francisco. Fuente: Cartoteca, Biblioteca del Archivo General Militar de Madrid.

Posteriormente se convirtió en un tostadero de mineral de anglesita, del que aún se conserva la chimenea; concluida la guerra civil española pasó a ser la sede de la Escuela de Mandos San Francisco, Albergue Virgen de África y por último Albergue Juvenil África.



Chimenea del tostadero de anglesita.



Transformación en albergue.

Tanto el castillo de Montemayor como el cerro de Alcuzcuz (ambos en el actual Término Municipal de Benahavís) se convirtieron en refugio de la población de Marbella (llamados serranos), que realizaban incursiones nocturnas para obstaculizar las comunicaciones y los movimientos de las tropas francesas. A las órdenes del General Ballesteros, nombrado Teniente General por las Cortes de Cádiz y al mando del Ejército de Andalucía como responsable máximo de las operaciones militares, los guerrilleros que mantenían la resistencia en la Serranía de Ronda ocuparon Benahavís el 1 de abril de 1812.

Gibraltar se convirtió en la base de aprovisionamiento de Ballesteros, quien necesitado de dinero y de suministros para el mantenimiento del ejército,

convirtió las minas de grafito en una fuente de recursos; a cambio de que le facilitaran los suministros necesarios para el aprovisionamiento de sus tropas facilitaba a un cierto número de comerciantes las autorizaciones necesarias para la extracción y la exportación del grafito procedente de las minas de Benahavís además de rebajarles considerablemente los derechos de extracción.

Finalizada la Guerra de Independencia, las grandes potencias europeas acuerdan en el Congreso de Viena (1814-1815) un nuevo orden internacional aplicable a todos los países, salvo a Gran Bretaña, definido por la defensa de los valores del Antiguo Régimen y el rechazo de cualquier planteamiento de carácter liberal.²⁷⁵

4.1.1. LA AGRICULTURA.

En la agricultura se producen una serie de transformaciones de gran trascendencia que se traducirán en cambios irreversibles en el sistema de propiedad de la tierra que pasa del feudalismo al del capitalismo, mediante una serie de leyes:

²⁷⁵ Con las circunstancias internacionales favorables, Fernando VII, nada más regresar desde Francia, se apoya en los partidarios del absolutismo y decreta la supresión de las Cortes, la Constitución de 1812 y el resto de los Decretos de las Cortes de Cádiz, en un intento de volver al Antiguo Régimen.

España se encontraba arruinada económicamente y no podía contar con los recursos económicos de América donde desde 1.810 se venía desarrollando en ella un amplio movimiento de carácter emancipador e independentista dirigido por la burguesía criolla (Bolívar, Sucre, San Martín, O'Higgins).

Fernando VII decidió luchar contra ellos militarmente, pero el movimiento independentista terminaría triunfando definitivamente en 1824 con la derrota en la batalla de Ayacucho; a partir de entonces solo conservó de su antiguo imperio Cuba, Puerto Rico y Filipinas, colonias que perdería definitivamente en 1898.

En 1833 accedió al trono Isabel II con sólo tres años de edad; en los primeros años de su reinado tienen lugar dos sucesos: una guerra civil en 1833, la primera guerra carlista y el triunfo definitivo e irreversible de la revolución burguesa en España. España vive un capitalismo en fase inicial.

Frente al levantamiento carlista, la reina madre María Cristina asume la Regencia hasta 1841 en que le suplanta el General Espartero quien acabaría exiliándose a Gran Bretaña en 1843, cediéndole el poder a los moderados, quienes lo ejercieron entre 1843 y 1854, año en que debido al desprestigio del gobierno por los escándalos económicos, se dio paso al bienio progresista 1854-1856.

En los primeros años de este periodo hay una fase de expansión económica a escala internacional, que también alcanza a España. Sin embargo en 1.866 se produce la primera crisis económica importante de la historia del capitalismo en España que afectó a todos los sectores y como consecuencia inmediata produjo una importante alza de los precios, un aumento considerable del paro obrero y la consiguiente conflictividad social.

Todo ello desembocó en una crisis política que acabó con el derrocamiento de Isabel II en setiembre de 1868.

- La ley de 11 de diciembre de 1820 llamada ley Desvinculación de los mayorazgos suprimió totalmente los mayorazgos y vinculaciones, abriendo la puerta para que los nobles vendieran sus tierras sin tener la obligación de transmitir íntegro el patrimonio a su primogénito. Fue suspendida esta norma en 1823 a consecuencia de la restauración del absolutismo, fue confirmada y restablecida por otra ley de 30 de agosto de 1836.²⁷⁶
- La Ley de Exclaustración General de 1836 y la Ley de Desamortización de Mendizábal de 1837, que permitió vender los bienes de las comunidades religiosas, previamente extinguidas, como propiedades estatales.²⁷⁷
- En 1855 entra en vigor la Desamortización civil de Madoz que obligaba a los municipios a vender a los particulares sus tierras de propios²⁷⁸ mediante subasta pública. El objetivo principal de esta ley era facilitar la consecución de recursos para el Estado para financiar la construcción de las líneas ferroviarias.

Sin embargo en muchos municipios sus autoridades deciden subastar, junto con los propios, también las tierras comunales, con la consiguiente pérdida de recursos. Los grandes beneficiados fueron las oligarquías locales, organizadores a su vez de los sistemas de subastas.

La serie de medidas políticas adoptadas entre 1833 y 1855 por el liberalismo vinieron a apuntalar un proceso de cambios sociales que se tradujo en la consolidación de una clase de propietarios que contribuyeron a la penetración del capitalismo en la agricultura, gracias en parte a las distintas desamortizaciones civiles y eclesiásticas y a la especial forma de supresión del régimen señorial.²⁷⁹

²⁷⁶ MARTÍ GILABERT, F. *La desamortización española*. Madrid, Rialp, 2003, págs.58-59.

²⁷⁷ Entre otros, esta ley persigue disminuir el poder político y económico de la Iglesia, mejorar las finanzas del Estado y posibilitar nuevas formas de cultivo que aumentase la producción de las tierras. El Estado expropiaba las tierras de la Iglesia y las convertía en bienes nacionales, para posteriormente subastarlas públicamente. Como consecuencia de esta ley los más beneficiados fueron el Estado y la burguesía, que conseguía las tierras en condiciones muy favorables frente a un campesinado que difícilmente podía acceder a comprarlas, lo que conllevará estar a merced de lo que el nuevo propietario quiera hacer con ellas.

²⁷⁸ Tierras no cultivables, pastos y bosques, que permitían la utilización por parte de todos los vecinos.

²⁷⁹ FONTANA i LÁZARO, J. "Transformaciones agrarias y crecimiento económico en la España contemporánea" en *Cambio económico y actitudes políticas en la España del siglo XIX*. Barcelona, Ariel, 1975.

España pasa así del feudalismo al capitalismo; no solo no desaparecieron las grandes propiedades latifundistas sino que bien al contrario se mantuvieron y en muchos casos se incrementaron en manos de una oligarquía de terratenientes de origen burgués.

4.1.2. LA INDUSTRIA.

A partir de la década de 1.830 tiene lugar en España la revolución industrial, con mayor lentitud y debilidad que en los principales países de Europa Occidental.

Las causas del inferior desarrollo industrial de España son diversas. Por una parte la escasez de las inversiones, pues la burguesía española prefiere invertir sus capitales en otras actividades menos arriesgadas como la compra de tierras desamortizadas o la compra de Deuda Pública, y los inversores extranjeros prefieren hacerlo en el ferrocarril o en explotaciones mineras rentables.

Por otra, las actividades industriales están centradas en la industria textil, (principalmente algodonera), la minería del carbón y del hierro, y la siderurgia. Pero, al no poder vender sus productos en el mercado extranjero, tiene que contar exclusivamente con el mercado nacional cuya capacidad de consumo es muy limitada.

4.1.3. EL FERROCARRIL.

Los moderados, desde el poder, potenciaron principalmente el sistema radial según el cual deberían construirse posteriormente las líneas ferroviarias con Madrid en el centro, pero construyeron pocas líneas y aisladas.

En 1.855, entran en el gobierno los progresistas, que darán un gran impulso a la construcción mediante la aprobación en este mismo año de la Ley de Desamortización Civil y de la Ley General de Ferrocarriles, que estimulaba con grandes alicientes económicos a los inversores privados, tanto extranjeros como nacionales, en la construcción de los ferrocarriles españoles.

Se constituyeron diversas compañías ferroviarias (MZA, Compañía del Norte, etc.) con capital mayoritariamente extranjero, francés, belga, entre otros

²⁸⁰, que durante los años siguientes construyen a un gran ritmo las principales líneas del país 4.500 Km. entre 1.856 y 1.865.

La ley fijaba una estructura radial de la red ferroviaria y establecía un ancho de vía mayor que el habitual en el resto de Europa, lo que dificultaría considerablemente los intercambios en el futuro.

El ancho de vía especial impedía a los trenes españoles circular por los raíles europeos, haciéndose necesario realizar un transbordo en la frontera, factor este que encareció el transporte de mercancías y personas hacia Europa. Ello conllevó a que la explotación de líneas acabaran no siendo rentables, lo que se desembocaría en la crisis de 1.866.

²⁸⁰ Solo un 25% del mercado quedó en manos de los capitalistas españoles.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

4.2. MARBELLA. EL PROYECTO INDUSTRIAL.

Contextualización.

A partir de 1807, una encomienda de Carlos III impuso que la extracción de grafito en Cerro Natías se realizaría según los métodos técnicos establecidos por el ingeniero de minas alemán *Enrique Schnelbenbühel*, quien, a la vista del enorme potencial del yacimiento, propuso la creación de una sociedad para la fabricación de crisoles con el grafito obtenido, idea que se vio truncada por la guerra de Independencia.

En la zona de Ojen, existía un martinete a pie de las minas de El Peñoncillo, cuyos derechos de extracción estaban en manos del irlandés *G. O'Shea*.

4.2.1. PERIODO 1808-1868.

En 1825 una serie de factores:

- La interrupción del comercio americano al consolidarse la independencia de los territorios ultramarinos tras el desastre de Ayacucho.
- la carestía de los toneles por la falta de madera de roble y flejes de hierro en el mercado.²⁸¹
- la ley de minas de 1825 que reserva los grafitos de Marbella a la Hacienda Pública.
- la nueva política aduanera de claro sentido proteccionista con el propósito de levantar la siderurgia nacional.²⁸²

estimularon el surgimiento en Marbella en 1826, según Madoz,²⁸³ de una sociedad industrial denominada Nuestra Señora de La Concepción, con nueve socios, entre ellos Manuel Agustín Heredia y Juan Giró Morelos, empresario británico-gibraltareño y uno de los principales comerciantes afincados en Málaga.

²⁸¹ NADAL OLLER, J. "Industrialización y desindustrialización del Sureste español, 1817-1913", en *Moneda y Crédito*, núm. 12, año 1972, pág. 26. págs. 3-80.

²⁸² SANCHEZ RAMOS, F. *La economía siderúrgica española. Tomo I, Estudio crítico de la historia industrial de España hasta 1900*. Madrid, Instituto de Economía Sancho de Moncada, 1945, págs. 323-324.

²⁸³ Madoz, *cit.*, pág. 89.

Seguidamente se crearía otra, la ferrería El Ángel.

4.2.1.1. La Ferrería La Concepción.

Hacia 1801, uno de los integrantes del movimiento migratorio Norte-Sur, fue el camerano Tomás Agustín Heredia, como ya hemos adelantado.²⁸⁴

La consecuencia inmediata del bloqueo napoleónico fue el florecimiento del contrabando en muchos países de Europa como opción final para mantener el comercio con los británicos y permitir la subsistencia de los comerciantes y productores europeos. Gibraltar como hemos indicado, pasó a ser uno de los focos más activos del contrabando y Heredia no dudó ni un momento en instalar allí una sociedad dedicada al comercio.

Aprovechando la caótica situación y el bloqueo del puerto de Málaga, jugó hábilmente el apoyo a la independencia desde Gibraltar, desde donde a través del contrabando entró en contacto con el General Ballesteros. Este necesitado de dinero para afrontar la guerra, permitió la extracción y exportación del grafito procedente de las minas de Benahavís a cambio de suministros procedentes de Gibraltar, siendo Tomás Agustín Heredia uno de los grandes beneficiados con la exportación de este mineral. La fuerte demanda europea le permitió a Heredia acumular una gran fortuna a través de la exportación del mineral.²⁸⁵

²⁸⁴ Huérfano, contando con 15 años de edad, arribó a Vélez-Málaga para trabajar en el negocio de unos parientes, el matrimonio formado por Manuel María Fernández Íñiguez y María Manuela Fernández Escolar, oriundos de Rabanera de Cameros y propietarios de una casa de comercio.

A pesar de que en esa época se dieron en Málaga malas cosechas unido a inundaciones, terremotos y a la mortífera fiebre amarilla, el joven Heredia tuvo ocasión de demostrar sus grandes dotes de comerciante, y en Mayo de 1808 formalizó en Vélez-Málaga una compañía de comercio con su pariente Manuel María Fernández y Ramón de Córdova que tenía como finalidad la exportación de frutos secos y vinos. A cambio de ello obtenían productos procedentes de América tales como el cacao, ron, azúcar, tejidos.

En 1810 coincidiendo con la entrada de las tropas napoleónicas en Málaga al mando del general Sebastiani, se disuelve la sociedad y se divide en dos, una formada por Manuel María y su socio y otra entre Manuel Agustín Heredia y Manuel María.

²⁸⁵ NADAL, J. y CARRERAS, A. *Pautas regionales de la industrialización española (siglos XIX y XX)*. Barcelona, Ariel, 1990, Marbella, pág.350). “El 12 de abril de 1813, siendo ya un gran acaudalado, contraería matrimonio con una de las hijas del poderoso comerciante Livermore, Isabel Livermore Salas, quien tenía a su vez sendas hijas casadas con Martín Larios y el Marqués de Salamanca y se instala en Málaga. Su matrimonio, celebrado en 1814, le permitió que se le reconociese su estado de hidalguía, entrar en la más alta sociedad malagueña de los comercios, el Consulado, y crear luego un autentico emporio familiar.”

Tuvo 12 hijos, de entre los que caben destacar a Manuel y Tomás como sucesores en los negocios, y Amalia, creadora del Jardín Botánico-Histórico de La Concepción de Málaga. Creó la Casa de Comercio “Heredia y Cia.” teniendo como socios a los hermanos Huelin, (*Ibidem.*..22-29.) para la comercialización de productos agrícolas de la región, suministro de tabaco, exportación de minerales, alcanzando tal prestigio social que en 1820 fue nombrado Segundo Cónsul de Málaga y en 1824 Prior del Consulado.

La sociedad compra a G. O'Shea los derechos sobre la mina el Peñoncillo, en el T.M. de Ojén, única que estaba registrada, y conformada por la Choza, san Juan Bautista y san Nicolás, para la explotación de minerales de un hierro oxidulado o magnético, muy duro y de gran riqueza,²⁸⁶ que se presentaba en capas poderosas dispuestas en forma paralela a las de la roca talcosa que le servía de ganga, así como el martinete existente a pie de mina.

Esta empresa nace con la intención de elaborar flejes de hierro para la industria tonelera; actividad íntimamente relacionada con el comercio de exportación de frutos y vinos de Málaga, pues también se utilizaban los toneles de madera con flejes para el transporte de los frutos secos, a modo de contenedores.



Flejes de hierro en un tonel.

Los terrenos elegidos fueron los de la finca "la Laetitia", posteriormente llamada "la Concepción" por ser el nombre de la hija de Heredia, situados próximos a Rio Verde, dada la disponibilidad de energía hidráulica²⁸⁷, la proximidad del depósito minero y la facilidad para la obtención de combustible de las comarcas forestales inmediatas,²⁸⁸ y contando con los considerables bosques que rodeaban la misma situación.

La ferrería la Concepción fue terminada en 1830; nació así en Marbella el segundo establecimiento siderúrgico de España, solo después del de

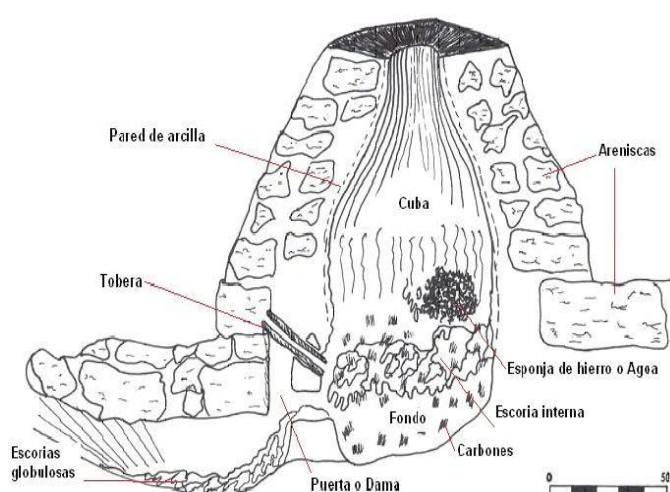
²⁸⁶ SALES GARCÍA F. "Sobre las minas y fundición de hierro de Marbella", en *Memoria*, tomo 2º, Anales de Minas 1837-1841. Madrid, Dirección General de Minas, 1873, págs.347-358.

²⁸⁷ La masa de mineral fundido alcanzaba una temperatura de entre 800 y 1.200°C y se mantenía en esas condiciones durante varios días. Pasado este tiempo se sacaba y mediante golpes se iba despojando de la escoria e integrando el hierro. Esta función se realizaba mediante un gran martillo movido hidráulicamente.

²⁸⁸ GARCÍA MONTORO, C., "La Siderurgia de Rio Verde y la desforestación de los Montes de Marbella". *Moneda y Crédito, Revista de Economía*, Madrid, num.150, setiembre, 1979, págs.79-95.

Sargadelos (Lugo) creado en 1794. El transporte se realizaba a lomos de caballería y el combustible se obtenía de los montes colindantes, construyéndose una presa en el cauce del río ²⁸⁹ para el aprovechamiento de la fuerza motriz del agua.

La dificultad para fundir el mineral siguiendo el “método catalán”, por el escaso calor que proporcionaban el carbón de leña y los hornos tradicionales, les obligó a realizar nuevos ensayos con el método indirecto de afinado “a la valona” o “alemán”, que tampoco funcionó, y a desembolsar mayores sumas de dinero de las previstas en un principio lo que hizo desistir a los accionistas de continuar la empresa; para evitar la ruina Heredia se hizo con la mayoría de las acciones.



Fundición en “horno bajo” sistema catalán.

Para resolver los problemas técnicos contrató a Francisco Antonio Elorza experto conocedor de las técnicas de la nueva siderurgia que había estudiado durante su exilio en Bélgica, Francia y Gran Bretaña.

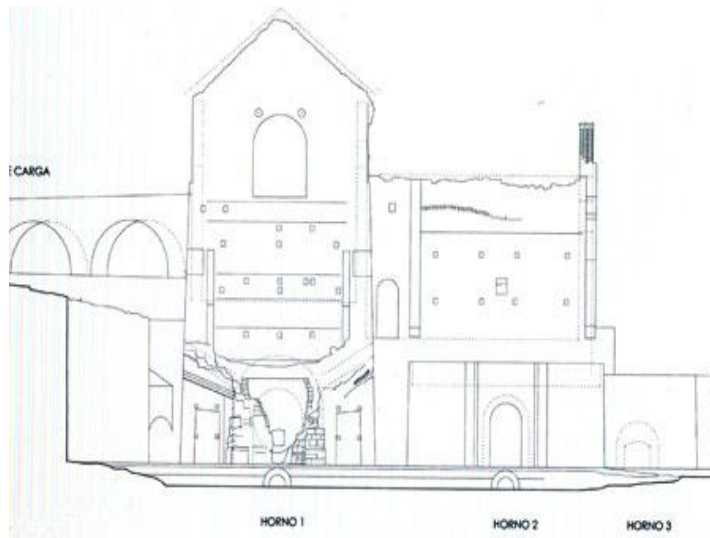
Siguiendo sus consejos sustituyó los hornos bajos en los que se obtenía directamente el hierro forjado²⁹⁰ por los altos hornos productores de hierro colado ²⁹¹ y los “hornos pudler” para el afinado, tratando de obtener indirectamente el hierro dúctil ²⁹² por medio del afinado del lingote.

²⁸⁹ Nadal, *cit.*, pág.30.

²⁹⁰ Es la forma más antigua de obtención del hierro. El resultado es un hierro muy impuro que requiere de un posterior afino.

²⁹¹ Aleación ferrosa que contiene en general más del 2% de carbono, aparte de silicio, manganeso, fósforo y azufre.

²⁹² Mediante la introducción controlada de magnesio en el hierro fundido se obtiene otro tipo de hierro con menor peso y mayor resistencia a la tracción que se comporta desde un punto de vista mecánico, prácticamente como el acero.



Fuente: Arquitecto Gil Delgado, O.



Los Altos hornos hoy.

La fabricación quedaría dividida en dos partes:

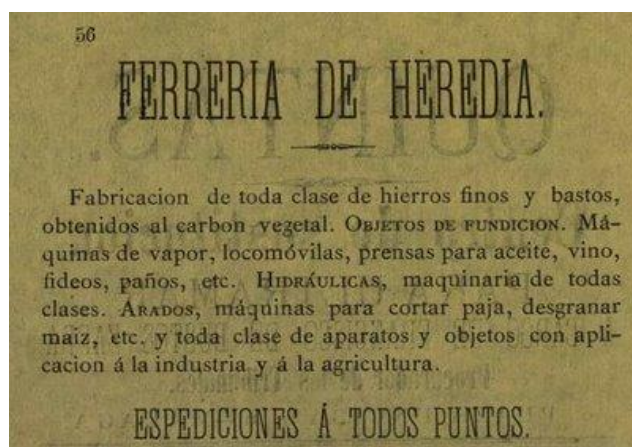
- En la primera fase se realizaría la fundición del mineral para obtener el hierro colado con carbón vegetal. Esta operación se llevaría a cabo en los altos hornos ubicados en río Verde; como combustible se utilizarían los pinos y arbustos muy abundantes en esa época en los montes próximos.
- Y en una segunda fase se realizaría la afinación²⁹³; para ello era necesario utilizar carbón mineral que tenía que traerse de Asturias o de Gran Bretaña. En esta fábrica se realizaría “el moldeo del hierro fundido, la afinación, forjado, recalentado y pasado por los cilindros donde sale el hierro dúctil útil para todos los usos”.²⁹⁴

²⁹³ Proceso para eliminar el exceso de carbón, u otras impurezas del hierro, mediante oxidación.

²⁹⁴ Sales García, *cit.* pág. 350.

Dada la importancia del Puerto de Málaga frente al pequeño embarcadero (el muelle de piedra) de Marbella para el tornaviaje de los barcos carboneros, con la finalidad de abaratar los fletes optó por realizar una nueva fábrica, en Málaga, en la playa de san Andrés, que con el lema *Constancia et labore* se llamó “la Constancia”, y que tuvo como socios capitalistas a George Loring y al irlandés Guillermo O’Shea.²⁹⁵

Los trabajos de fundición se iniciaron con trabajadores extranjeros, y en 1834 fueron sustituidos por naturales una vez adquirieron experiencia.



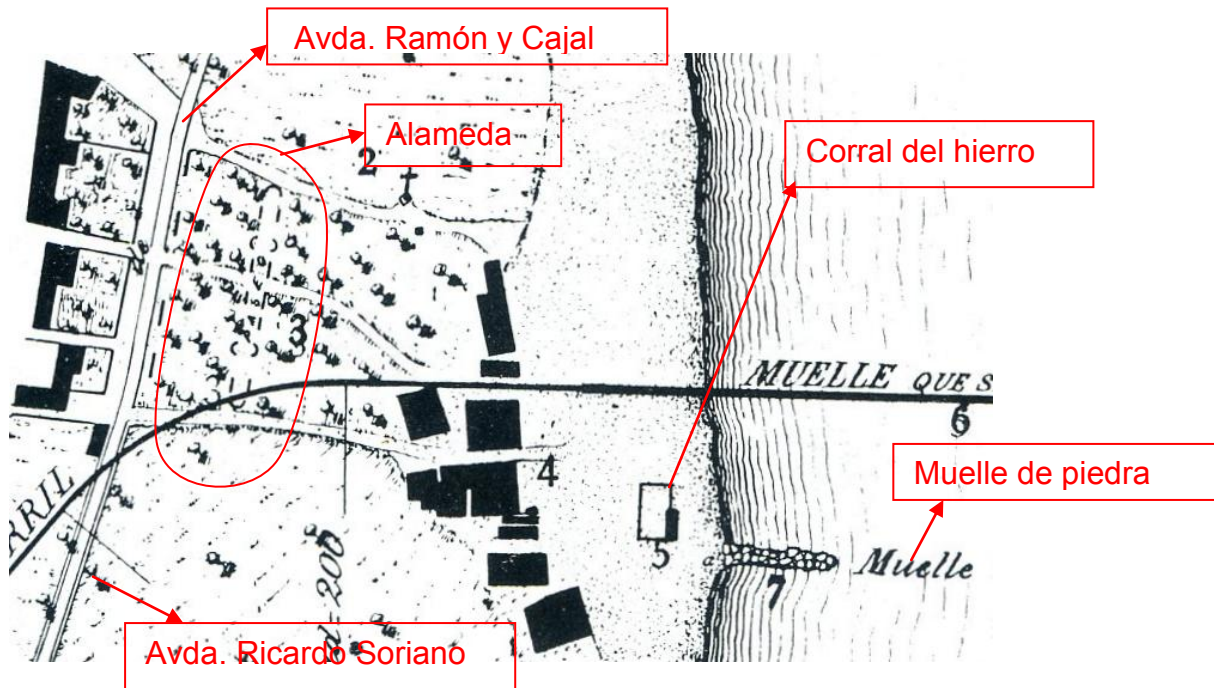
El fracaso en la formación de una sociedad mixta hispano-belga, para constituir un complejo con el hierro vizcaíno y el carbón asturiano, unido al estallido de la primera guerra carlista en 1833 supuso la paralización de las forjas de las zonas pirenaica y cantábrica y a su vez una excelente oportunidad para el desarrollo de la siderurgia malagueña.

Las barras de hierro fundido eran transportadas en caballerías desde las minas, en Ojen, a la ferrería en Marbella y desde allí por mar se enviaba el hierro colado para su afino a Málaga, a la Constancia, por mar, realizándose el embarque a través del muelle de piedra.²⁹⁶

²⁹⁵ Para la combustión se utilizaba un combustible a base de carbón de piedra procedente de Inglaterra, de mucho mayor poder calorífico que el carbón de madera. La mayor parte de la producción iba destinada a su exportación, fundamentalmente a Inglaterra.

²⁹⁶ García Montoro, *cit.*, pág.248. “La Constancia contaba con 19 hornos de afino *pudler*, 6 de recalentado, un cubilote y tres de reverbero para la fundición de piezas moldeadas, amén de una amplia gama de las maquinarias e instalaciones más modernas para la elaboración de toda clase de hierros y en 1841 daba trabajo a 827 individuos, pasando de producir 3.528 quintales en 1833 a 58.840 quintales en 1839.”

En esta época (1823-1850) se construyó el denominado “corral del hierro”, en la orilla del mar muy próximo al muelle de piedra, un depósito de hierro de fundición para embarque a través del rudimentario muelle de piedra.²⁹⁷



Altos hornos de la Constancia. Fuente: PELLEJERO MARTINEZ,C.

²⁹⁷ *Ibidem.*, pág.248.



Altos hornos de la ferrería la Constancia hoy.

El arbolado perteneciente al caudal de los propios de Marbella ya venía sufriendo desde tiempos atrás por la introducción clandestina de ganados y por los abusos cometidos a la sombra de la licencias obtenidas para trabajos de entresaca y carboneo. A ello hubo que unirle la concesión de la explotación maderera de los bosques de los montes de Marbella a la Sociedad Nuestra Señora de la Concepción a censo en el año 1832 en fuerza de Real Orden de 30 de abril²⁹⁸.

En 1836 ya habían sido talados para hacer carbón 370.000 pinos²⁹⁹ y en abril de 1837, es decir en los primeros cinco años de actividad, la empresa cortó en la Sierra del Real casi 600.000 pinos, algo más de la quinta parte de los existentes.

Según consta en las Actas Capitulares de Marbella³⁰⁰, en 1836 se denuncia que han sido talados para hacer carbón 370.000 pinos. La Sociedad Nuestra Señora de La Concepción incumplió la condición octava de la escritura que ordenaba la plantación de tres pinos por cada uno que se cortara, y hacia 1850 el arbolado del área marbellí había desaparecido.³⁰¹ Inmediatamente después debido a un problema de costes se iniciaría un rápido declive.³⁰²

La siderurgia en Marbella tuvo un hándicap desde el primer momento; la falta de carbón mineral en la región y la insuficiencia e irregularidad de la producción nacional, unido al estado de atraso que presentaban las

²⁹⁸ A.M.Mb. Actas Capitulares. 30 de junio de 1836.

²⁹⁹ *Loc. cit.*

³⁰⁰ *Loc. cit.*

³⁰¹ García y Montoro. *cit.*, págs.79-95.

³⁰² Nadal y Carreras, *cit.*, pág.350.

explotaciones de Asturias escasamente estimuladas por la ley de 1825, obligó a Heredia a instar al gobierno para que autorizara la importación del carbón inglés sin los fuertes gravámenes arancelarios, encontrándose con la fuerte oposición de Asturias que reclamaba la misma protección para el carbón que la que se les prestaba a las industrias siderúrgica y textil.³⁰³

Coincidiendo con el final de la guerra carlista el Gobierno anunció su intención de proceder a una amplia reforma arancelaria, y con la entrada en funcionamiento de la ferrerías vascas una vez terminada la guerra se produjo una saturación en el mercado nacional de hierros.³⁰⁴

En 1848 comenzó a funcionar el primer horno alto vizcaíno al carbón vegetal, en la Fábrica de santa Ana de Bolueta y también comenzaron los trabajos para la creación de los altos hornos de Mieres.

La franquicia para los hierros extranjeros que estableció la ley de ferrocarriles de 1855, el inicio de la actividad de las siderurgias del Norte a partir de 1860 una vez en terminadas las Guerras Carlistas, con la Fábrica de Nuestra Señora del Carmen de Baracaldo (Vizcaya) los primeros hornos para obtener hierro dulce mediante la reducción directa del mineral a esponja de hierro por el procedimiento “Chenot” unido al proyecto de reforma arancelaria de Salvatierra en 1861 ahondó en la crisis de las fábricas malagueñas.³⁰⁵

A causa de ello³⁰⁶ los altos hornos de la Concepción se verían obligados a cerrar en 1884; la Constancia prosiguió la obtención de hierro

³⁰³ *Loc. cit.* “Consiguió importantes rebajas arancelarias en los años 1836 y 1837 pero no pudo evitar el fuerte proteccionismo del carbón asturiano en 1844.”

³⁰⁴ Teniendo noticias de los ensayos producidos en Inglaterra y EE.UU para fundir hierro con antracita, con menor peso y mayor poder calorífico que la hulla, trató de incorporar el procedimiento a su fábrica en Málaga con la introducción de nueva maquinaria e inició gestiones para averiguar si en España existían yacimientos; ante la inexistencia de noticias al respecto tuvo que recurrir a la importación de la antracita, pero los ensayos con el nuevo procedimiento de fusión fueron negativos.

Tras la muerte de Tomás Agustín en 1846, sus herederos pusieron sus miradas en el carbón de Belmez (Córdoba), que controlarían a través de la Sociedad minera creada ex profeso Loring-Heredia-Larios.

Esta nueva Sociedad estaba integrada a su vez por las sociedades Loring Hermanos, Hijos de Manuel Agustín Heredia y Martín Larios e Hijos; todos los integrantes eran miembros del alto empresariado malagueño de la época. En julio de 1869 la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento con opción a compra, de todos los bienes y derechos que Carbonera Española tenía en la Sierra de Córdoba y en otras zonas de la provincia, y trató con todos los esfuerzos posibles que se construyera un ferrocarril que acercase la hulla cordobesa a Málaga. La línea quedó terminada en 1856 pero el tramo Córdoba-Belmez no se abriría hasta 1873.

³⁰⁵ García y Montoro, *cit.*, págs. 52-57

³⁰⁶ Nadal, y Carreras, *cit.*, pág. 350. “Cuando Heredia consiguió que se construyera el ferrocarril, en 1873, ninguno de los precios de la hulla en Málaga podía competir con la siderurgia del norte.”

dulce mediante el afino de lingote traído ahora de Vizcaya, durante otros tres años hasta 1891 en que cerró.

4.2.1.2. Ferrería El Ángel.

Ante el éxito obtenido por La Constancia, surge en 1826 otra sociedad industrial, el Ángel, a iniciativa de tres comerciantes malagueños, Juan Manescau, Tomás Gazzino y Juan Bautista Biso, que adquiere varias minas de hierro en el cerro de la Minilla de Ojén, cuyo objeto es la explotación de los yacimientos de mineral de hierro magnético para obtener hierro colado destinado a la fabricación de flejes y planchas de pipería con lo que abastecer las necesidades de la exportación agraria. Con tal finalidad establecen una ferrería también ubicada en la ribera de río Verde.³⁰⁷

Al igual que ocurrió con la ferrería la Concepción, la primera andadura estuvo erizada de dificultades y ello provocó que muchos de los socios se retiraran dejando la mayoría de las acciones en manos de Juan Giró. Siguiendo los pasos de Manuel Agustín Heredia decidió cambiar los métodos de fundición y construir también una segunda fábrica en Málaga, ésta en la zona de la Malagueta, cerca del puerto, a donde se trasladaba el hierro obtenido en Marbella para darle las múltiples formas que el mercado demandaba³⁰⁸.

Los enfrentamientos entre los accionistas acabaron con la suspensión de Juan Giró; un año después, en 1862, la ferrería estaba en fase de liquidación³⁰⁹.

4.2.2. PERIODO 1869-1934.

En 1869 entró en vigor la Ley de Minas de 1869 que permitía el traspaso prácticamente a perpetuidad de la propiedad de las minas, antes pertenecientes a la Corona, a manos de inversores privados, produjo la liberalización, lo que atrajo cuantiosas inversiones extranjeras. España se convirtió en uno de los principales proveedores de minerales de las economías industriales europeas, en un proceso que se denominó “la desamortización del subsuelo español”.

³⁰⁷ Los obstáculos y dificultades iniciales aumentaron los costos y se hizo necesario ampliar el capital en 1831 con trece socios más; entre ellos caben destacar las figuras del británico-gibraltareño ex socio de la Concepción, Juan Giró, y Juan Gross. Este último sería nombrado Gerente en 1855.

³⁰⁸ GARCIA MONTORO, C. “El mundo de los negocios en Málaga. Siglo XIX.” *Revista de Estudios Regionales*, núm.93, págs. 28-219.

³⁰⁹ *Ibidem.*, págs.52-57.

4.2.2.1. Willian y Samuel Synthe Malcolm.

Los liquidadores de la Sociedad minero industrial el Ángel, Juan Giró Aramburu y José de la Peña Martínez vendieron en octubre de 1868 los bienes de la misma a los hermanos británicos *William* y *Samuel Synthe Malcolm* quienes a su vez revendieron la Ferrería y sus instalaciones.³¹⁰

La compra quedaba condicionada a que por parte del Gobierno español se autorizara el establecimiento de una línea férrea que discurriría desde las minas hasta un punto no designado de la costa donde se realizaría un muelle de hierro desde el que poder embarcar el mineral extraído.³¹¹

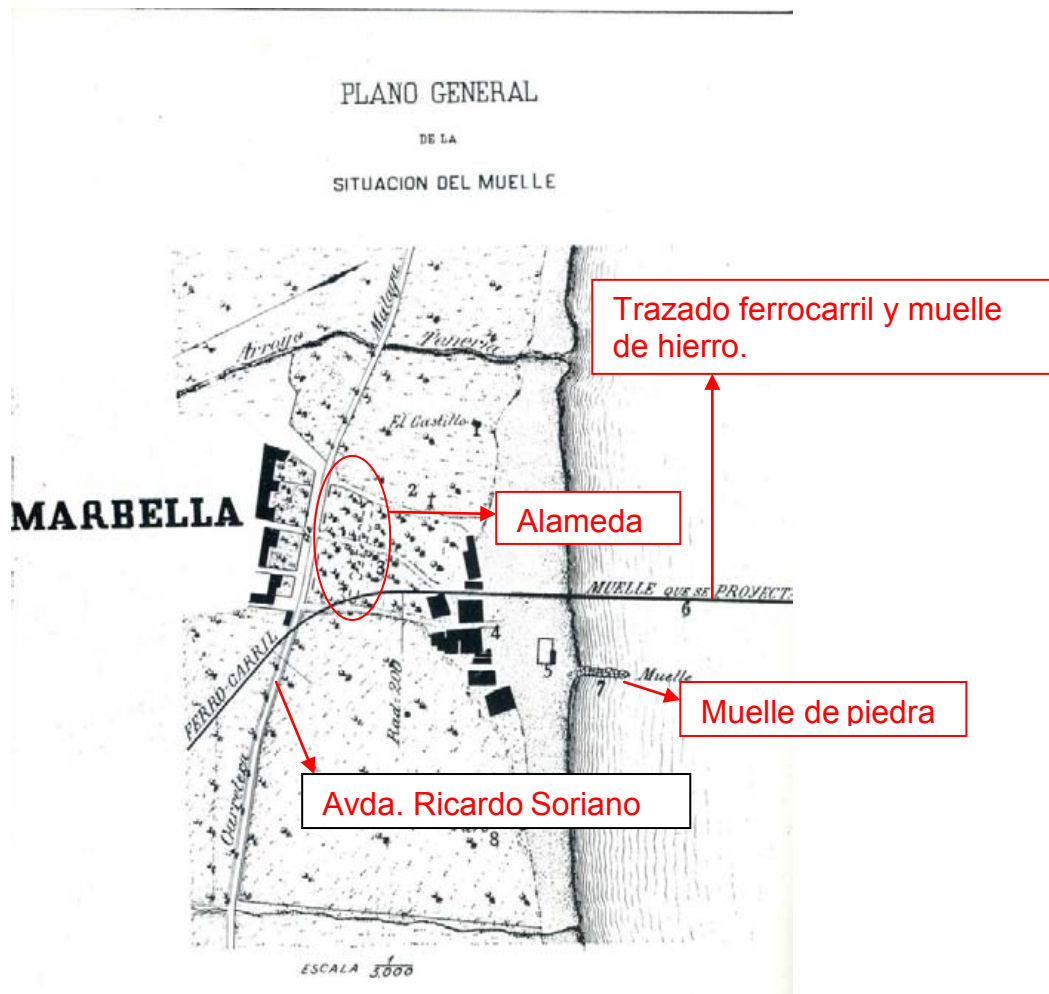
En Abril del mismo año de 1869 se presentó el proyecto del ferrocarril que se denominó de San Juan Bautista junto con el muelle de carga previsto y se le solicitaba al Ayuntamiento que concediera los terrenos comunales necesarios para su construcción, mediante la imposición de un canon, indemnizando su valor o en su defecto construyendo a su costa la conducción “de las aguas de la fuente del paseo de la Alameda a la pinta del muelle de hierro que ha de construirse para provee a los buques que vengan a cargar minerales u otros productos”.³¹²



³¹⁰ El interés de los Malcolm, residía en hacerse con los yacimientos de hierro en Ojen de la extinta Sociedad, acogiéndose a la ley de Minas de 1869. Su finalidad era la de exportar el mineral en bruto a Inglaterra, dado que sus características lo hacían muy adecuado para la obtención en serie de acero fundido en lingotes con bajo coste a partir del arrabio por el procedimiento de fabricación químico Bessemer algo que el mineral existente en Inglaterra no permitía.”

³¹¹ A.H.P.M., *Protocolos*, Leg.º 4756, fol.º 1904-1909v. y A.M.Mb., AA. CC. 19 agosto de 1869.

³¹² A.M.Mb., AA.CC, 18 de abril de 1869.



Plano General de la situación del muelle de hierro que acompañaba a la solicitud. 1869.
Fuente: ALCALÁ MARÍN F. *Marbella esa... cit.*

La instalación de la vía férrea discurría por el Calvario, atravesaba la C.N 340. y la actual Alameda por la esquina inferior del actual Casino; cruzaba por el extremo de la calle Carlos Mackintosh y seguía por la actual Avda. del Mara hasta el mar.



Marbella 1889.

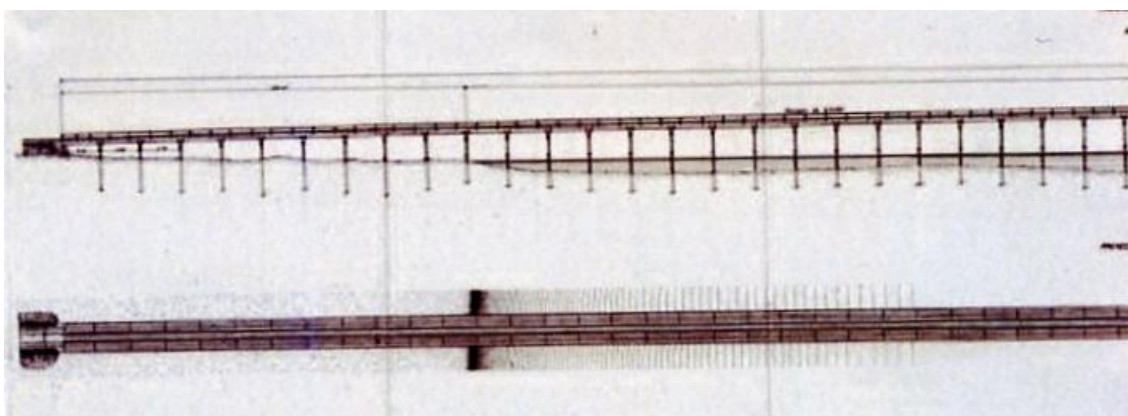
Fuente: Biblioteca Digital Hispánica.



Recreación del trazado viario sobre el callejero actual

Fuente: elaboración propia.

Dada la poca profundidad del mar en esa zona propusieron que el trazado del ferrocarril discurriera sobre pilares de hierro unidos con travesaños y sobre estos un tablero de madera que soportaría los raíles del tren. Tendría una longitud de 344 metros, de ellos 260,85 introducidos en el mar, formando los últimos metros una plataforma a modo de embarcadero para el mineral de 280 m2.³¹³



Alzado y planta del muelle de hierro.

³¹³ A.H.P.M., *Protocolos*, Legº.P-4977, folº.887-930.

En julio del mismo año la Diputación Provincial aprobó la creación de un arbitrio sobre el agua a la que accedan los buques que arriben al muelle; dado el beneficio que este impuesto generaría a las arcas municipales el Ayuntamiento aprobó en Pleno la construcción del muelle de hierro y el establecimiento de la línea férrea.³¹⁴

Y en agosto del mismo año se cerraría la compra de los terrenos necesarios para transitar la vía del ferrocarril por el partido del Peñón, del Prado, Valdeolletas, Huerta Grande, Haza del Mesón, Huerta Chica y La Marina.³¹⁵

Con la finalidad de construir los edificios necesarios para oficinas y almacenes, el Ayuntamiento vende en enero de 1870 a los *Malcolm* 5.704 m2.³¹⁶ que se verán ampliados en otros 2.171m2. en marzo del mismo año³¹⁷ y el dinero procedente de la venta de los terrenos se destinó, en 1870, a la construcción de la nueva Alameda.



Oficina del Director en Carlos Mackintosh.



La calle de Carlos Mackintosh hoy.

³¹⁴ A.M.Mb., AA.CC, 4 de junio de 1869.

³¹⁵ A.H.P.M., *Protocolos*, Legº.P-4970, folº. 604-614r., Legº.P-4970, folº. 798-813 v., Legº.P-4970, folº. 592-603r., Legº.P-4970, folº. 516-528r., Legº.P-4970, folº. 630-640r., Legº.P-4970, folº. 648-659v., Legº.P-4970, folº. 726-737v., Legº.P-4586, s.folº., Legº.P-4970, folº. 710-721r., Legº.P-4970, folº. 604-614v.

³¹⁶ A.M.Mb., AA.CC, 23, 27 y 30 de enero de 1870.

³¹⁷ A.M.Mb., AA.CC, 20 de marzo de 1970.

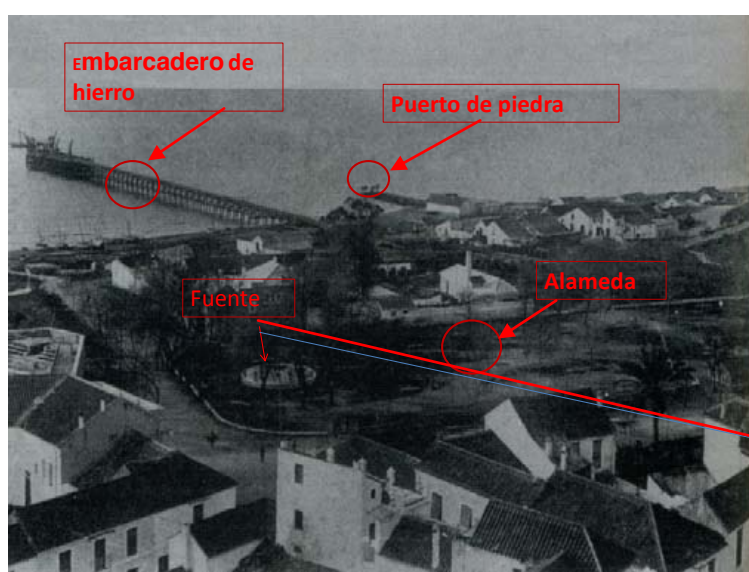


Talleres situados en la Avda. del Mar



Almacenes en lo que es hoy Avda. del Mar.

La aprobación de la solicitud de construcción del muelle se produjo mediante Real Orden de 15 de febrero de 1870.³¹⁸



El muelle de hierro. Fuente: Serrano Lima, A.

Terminadas las obras del ferrocarril, los hermanos Malcolm formalizaron en Londres, julio de 1872, en la notaría de William Webb Venn, la sociedad *The Marbella Iron Ore Company and Limited*, a la que transfirieron

³¹⁸ A.M.M., *Gaceta de Madrid*, 21 de febrero, año 1870, pág.1.

todos sus derechos sobre las minas y el embarcadero, a cambio de acciones liberadas de la sociedad.³¹⁹



El embarcadero de mineral.

Durante la Primera Guerra Mundial (1914-1918) esta compañía exportaba grandes cantidades de magnetita para cubrir las necesidades de la contienda, y Marbella se convirtió en un foco de atracción de inmigración.

En 1926 la parte colindante al parque por el Oeste, 500 m². fue cedida a la sociedad de recreo Casino de Marbella. Con aportaciones de los socios se levantó el edificio, quemado en 1936 y reconstruido en 1944.

³¹⁹ BERNAL GUTIERREZ, J. "Marbella Minera. IX Imágenes de Marbella. La Minería". *Revista Cilniana*, año 2003, págs.6-34.



Soc. Recreativa Casino de Marbella.

Al sur de la Alameda quedó una porción de terreno vacante: la línea norte Sur, terrenos correspondientes a la actual Avda. Miguel Cano, que fueron parcelados y vendidos a particulares y los depósitos de mineral volvieron a propiedad municipal.

La empresa no superó el *crak* de 1929 y cerró sus puertas en 1931 ante la dificultad de colocar en los mercados la magnetita extraída, si bien lo hizo aduciendo que el yacimiento estaba agotado. El caso es que el muelle de hierro fué desmontado en 1934 y vendido a unos chatarreros.

4.2.2.2. La *Compagnie Minière de Marbella*.

El 4 de mayo de 1911, se creó la *Compagnie Minière de Marbella*, domiciliada en Bruselas, con un capital de 1.000.000 de francos en 4.000 acciones de 250 francos cada una, cuya finalidad era la explotación de minas de plomo en Marbella



4.2.3. PERIODO 1939- 1970.

En 1950 se retomó la exportación del mineral de hierro de las minas de El Peñoncillo, la compañía española, Ferarco S.A.³²⁰

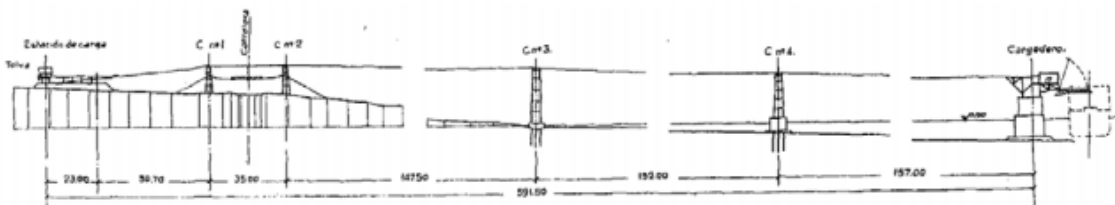
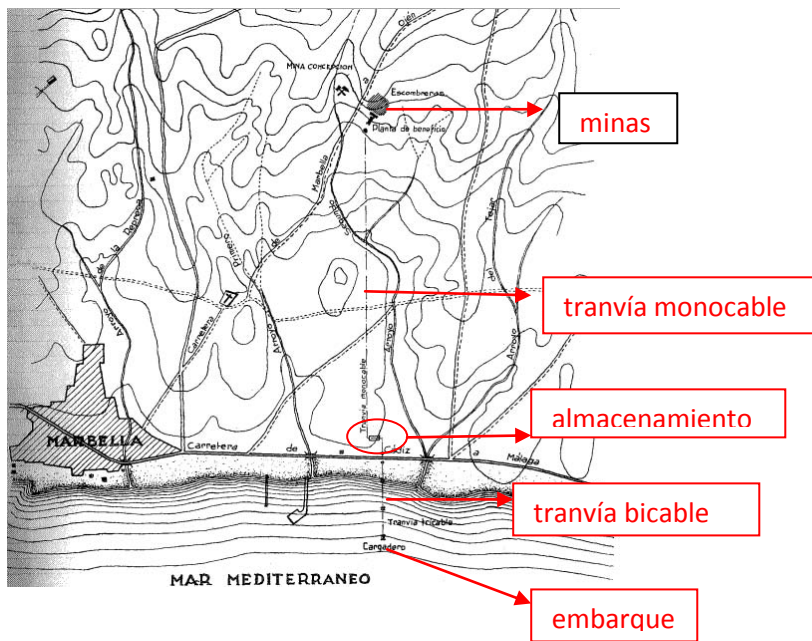
Inicialmente se transportaba el mineral en camiones hasta la playa y se cargaba en embarcaciones fondeadas al efecto. Dado que la única salida de Marbella en condiciones económicas favorables era el mar, y que el recientemente construido puerto pesquero de La Bajadilla no presentaba suficiente calado, se proyectó por el Ingeniero de Caminos D. Luis Angulo Prota un sistema de transporte en tranvía aéreo que entrando en el mar alcanzase un punto de calado suficiente para el atraque de barcos de calado medio.

Dada la gran distancia existente desde la mina hasta el punto de embarque y la necesidad de un embarque rápido, el mineral se transportaba en dos fases: mediante un tranvía mono cable con una longitud de 2.400m. se transportaba mineral a razón de 50Tn./h. hasta un depósito general situado junto a la carretera de Marbella a Ojén.

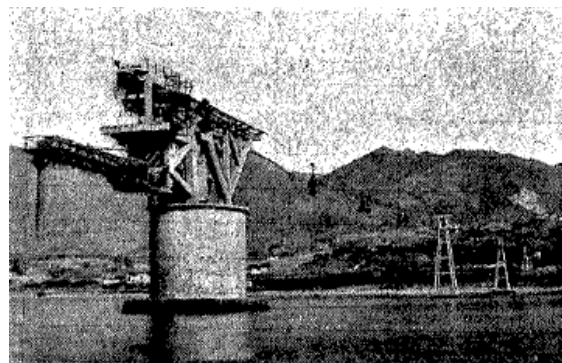
Un segundo tranvía bicable de corto recorrido atravesaba la playa de “arroyo segundo” permitía llevar el mineral en vagonetas que funcionaban a modo de un funicular y que se apoyaban sobre unos castilletes intermedios de hormigón armado. El tranvía se adentraba en el mar hasta el punto de embarque y se depositaba el mineral en la bodega del barco a razón de 200tn./h.

La obra fue iniciada en 1955 por Dragados y Construcciones; en el mes de Octubre de 1957 se llevó a cabo el primer embarque. Este es el origen del nombre de la denominada “playa del Cable”.

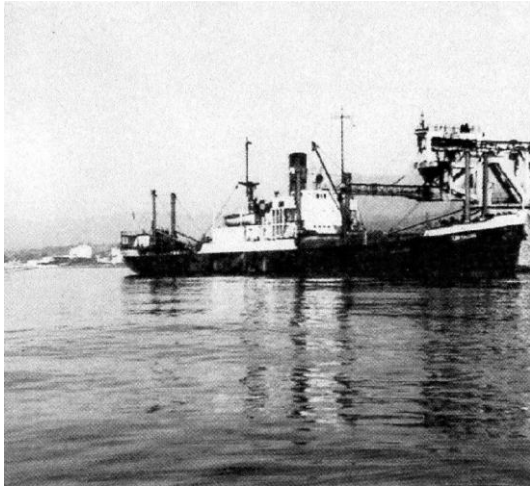
³²⁰ Compuesta por accionistas bilbaínos y dirigidas por Jesús de Aramburu.



Alzado del trazado del cable desde las minas al embarcadero. Fuente: Revista de Obras Públicas.



Fuente: Revista de Obras Públicas.



Embarcando mineral.



Torretas y cables con las vagonetas en la playa del cable hoy.

En 1970 el agotamiento de los yacimientos conllevó la liquidación de la empresa y el final de la industria minera de Marbella.

4.3. EL PROYECTO AGRÍCOLA.

4.3.1. CONTEXTUALIZACIÓN.

A principios del XIX, el bloqueo occidental decretado por Napoleón trajo como consecuencia que los ingleses impidían la entrada del azúcar proveniente de América; su precio se incrementó con lo que volvieron a resurgir las plantaciones de caña en la zona de la mano de un comerciante belga afincado en Málaga desde el siglo XVIII, Enrique Grivegnée Housse, dedicado a la exportación de productos malagueños e importador a su vez de productos flamencos, americanos y escoceses, vinculado a Marbella por medio de su matrimonio.³²¹

En 1800 un Real Decreto del Rey Carlos IV autorizaba al regidor de Marbella a la venta del antiguo trapiche de la Santa Inquisición a Enrique Grivegnée Housse, con los mismos privilegios de 1644, es decir el de la utilización del agua para su industria entre otros, y Grivegnée por su parte se comprometía a reedificarlo.

Para asegurarse la actividad de la fábrica, Grivegnée intentó establecer un convenio con los cosecheros de caña facilitándoles préstamos para que plantasen una determinada superficie de cañas. Ante el escaso éxito de la medida se vio obligado a comprar las tierras que había de sembrar.³²² Ese mismo año el cabildo accedió a vender a Grivegnée terrenos del común en el partido de Guadaíza y posteriormente en los llanos del Ancón y Nagüeles³²³.



Trapiche de la Santa Inquisición de Granada (de El Prado).

³²¹ PRIETO BORREGO, L. "El Trapiche de Marbella". Revista *Cilniana*, núm. 8, año 1996, pág.9.

³²² El intento de transformar tierras baldías y dedicadas al secano en tierras cultivadas de caña le obligó a adquirir maquinaria y a destinar el agua concedida para el riego de los nuevos plantíos ante la escasez de esta, por lo que tuvo que recurrir a realizar nuevas inversiones en obras de regadío, entre ellas un acueducto para traer el agua desde un nacimiento próximo.

³²³ GARCIA GUZMAN, A., "Fluctuaciones del cultivo de la caña de azúcar en tierras de Marbella y su industrialización en los trapiches (1644-1869)". *Cilniana* nº1, año 1982, pág.20.

En 1803 Málaga y provincia se vio afectada por una epidemia de fiebre amarilla, a lo que se añadieron otras incidencias negativas como terremotos, inundaciones y malas cosechas, por lo que Grivegnée, en 1804, aprovechando la rehabilitación de la minas de grafito de Benahavís por la Real Junta de Comercio y Minas, amplió su actividad y creó una sociedad con el objetivo de fabricar de crisoles con el grafito procedente de estas minas.³²⁴ Con tal finalidad se vio obligado a contraer créditos con el banquero francés y socio Juan Lesseps y con Dionisio Juan Caballero.

El papel jugado por Grivegnée en la Guerra de la Independencia como proveedor del ejército francés, unido a los intereses contrapuestos de terratenientes locales le acarreó la ruina de sus negocios, y en 1821 una sentencia del Tribunal del Consulado de Málaga adjudicó sus propiedades “el trapiche de el Prado” y los cortijos de “las Bóvedas”, “el Rodeo”, “Nagüeles” y los terrenos en el partido de Guadaiza, a sus dos principales acreedores, Juan Lesseps y la viuda y herederos de Dionisio Juan Caballero.³²⁵

Todas estas propiedades acabaron en manos de Juan Lesseps. Este, con la intención de continuar con la actividad iniciada por Crevignée construiría el 2trapiche de Guadaiza³²⁶ en 1823, en lugar de seguir utilizando el de la Santa Inquisición de Granada (Trapiche de el Prado)³²⁷. En 1845 el Trapiche de Guadaiza era citado por Ramón de la Sagra³²⁸ como un ingenio abandonado



Trapiche de Guadaiza.

³²⁴ Nadal Oller, *cit.*, pág.24.

³²⁵ R. P. Mb. Fincas 867, L22, Inscripción 10.

³²⁶ PAREJO BARRANCO, A. “Orto y ocaso de una experiencia agroindustrial: el azúcar de caña en la costa de Marbella (1870.1920)”, en *IV Jornadas Patrimonio Histórico “Centenario de la Sociedad General Azucarera: 1903-2003*. Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2005, pág.104.

³²⁷ Había sido reformado por Crevignée en un intento de evitar enfrentamientos con los dueños del Trapiche de Miraflores tradicionalmente opuestos al monopolio del agua ejercido por el trapiche de la Santa Inquisición.

³²⁸ PÉREZ VIDAL, J. “Cañas y trapiches de azúcares en Marbella”. *Revista de Dialectología y Tradiciones Populares*, Tomo XXVII, Cuadernos 3º y 4º, Madrid 1971, pág.194.

4.3.2. LAS COLONIAS AGRÍCOLAS.

Tras la desamortización de Mendizábal (1836-1837), tendrá lugar la desamortización de Espartero (1841) y por último la Ley de desamortización general, conocida como ley Madoz (1855), fue una desamortización de carácter predominantemente civil que junto con la serie de medidas políticas adoptadas entre 1833 y 1855 por el liberalismo³²⁹ vinieron a apuntalar un proceso de cambios sociales que se tradujo en la consolidación de una clase de propietarios que contribuyeron a la penetración del capitalismo en la agricultura, gracias en parte a las distintas desamortizaciones civiles y eclesiásticas y la especial forma de supresión del régimen señorial.³³⁰

En el sur de España, tuvo como resultado el que la mayor parte de las tierras desamortizadas fueran adquiridas por grandes propietarios. Si bien terminó en cierto sentido con las aristocracias, formó en cambio una oligarquía plutocrática, enriqueció a la alta burguesía, capaz de adquirir títulos de deuda pública y empobreció, aún más, a los menos adinerados.

Con la “Ley sobre Repoblación de Tierras para el fomento de la población rural y el establecimiento de colonias agrícolas”, de 1855, se pretendió institucionalizar al empresario colonizador, diferenciándolo del colono-cultivador al que, por los elevados capitales que se solicitaban como fianza para desarrollar una colonia se le impedía de hecho reunir las funciones de empresario-gestor-labrador.³³¹

El concepto de colonia agrícola se asoció a gran explotación, a empresa dedicada a la producción intensiva de cara al consumo con una gran importancia del capital destinado a dependencias agrícolas y pecuarias³³².

³²⁹ A la muerte de Fernando VII, en 1833, Isabel II sube al trono español con sólo tres años de edad, y la lucha dinástica entre la todavía niña Isabel II y su tío Carlos María de Isidro obliga a la regente María Cristina a apoyarse en los liberales, que entran en el gobierno por primera vez, y los diferentes partidos políticos que lo integran se alternarán en el poder durante el reinado de Isabel, construyendo un nuevo Estado conforme a sus ideales políticos.

³³⁰ Parejo Barranco, *cit.*

³³¹ La extensión de las colonias se supeditaba al aumento de colonos instalados que podían ser 20 como mínimo y 130 como máximo. Dado que la parcela asignada a cada uno era de 100 fanegas como límite superior, la mayor extensión de una colonia, que podían suponer una extensión máxima en la provincia de Málaga sería de 7.846,80 has.

Paniagua Mazorra, *cit.*, págs.36-37, “(...) la iniciativa privada se estimulaba concediendo a las empresas la sexta parte de los terrenos señalados para toda la colonia con una extensión máxima de 2.166 fanegas, 1307,40 has. en la provincia de Málaga. El periodo transitorio de instalación era de cinco años para los colonos, al término de los cuales accedían a la concesión definitiva del terreno, si se había establecido el cultivo de la tierra de manera estable, estipulándose un plazo de tres años desde el inicio de los trabajos de creación de la colonia para su fundación de forma global.”

³³² COLLANTES, E. et al. *Diccionario de agricultura práctica y economía rural*. Madrid, Imp. de Luis García, 1855. Copia digital: Valladolid, Junta de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo, 2009-2010.”(...) fundar colonias significa el establecimiento de un cierto número de

Detrás de cada empresa se encuentran personas cuya actividad denota un evidente interés innovador; elementos de la aristocracia terrateniente aburguesada o personalidades activas en sociedades para el progreso agrícola, conocidos representantes de la burguesía industrial interesada también en la agricultura.³³³

Ya no se trata tanto de fundar o establecer nuevas poblaciones como de “colonizar” un territorio. El nuevo término posee un significado más complejo que el antiguo de poblar; ahora se entiende que no basta con favorecer el establecimiento de pobladores o colonos sino que son precisos una serie de dispositivos orientados a obtener el máximo incremento en la productividad del terreno.³³⁴

El elemento más importante para una colonización efectiva es el de la capacidad económica de los solicitantes, solo así puede garantizarse el cumplimiento de los compromisos adquiridos y obtener una compensación económica por el estado. A partir de este momento no se van a conceder ya mas terrenos ni ayudas a colonos insolventes o incapaces de conseguir la elevación de los rendimientos por sí mismos, de forma similar a los principios que orientaron el proceso desamortizador, se trataba aquí de favorecer a los propietarios más activos y emprendedores, es decir, a los más poderosos.³³⁵

El entendimiento de la colonización como una medida moderada de reforma de la agricultura; la idea de “desamortizar repartiendo” o “colonizando” debía de traducirse en el asentamiento de colonos mediante la parcelación de las propiedades que habían permanecido en poder de las manos muertas. Se trataba así de llevar a cabo una reforma agraria limitada a aquellos territorios aprovechando la ocasión histórica del proceso desamortizador. La posibilidad de repartir esos terrenos sería sin embargo sustituida por su adjudicación a los

individuos o de familias en un terreno dado, con el objeto ora de aumentar y extender su población, ora de mejorar su cultivo”

³³³ Monclús, y Oyon, *cit.* pág.32 “El primer proyecto de ley correspondiente a este nuevo concepto de la colonización es el presentado por Francisco de Luxan en octubre de 1854 al amparo del programa liberal que los progresistas pensaban desarrollar.”

³³⁴ La aparición de una legislación más compleja de apoyo a las iniciativas particulares se produce de forma paralela al importante proceso de concentración de la propiedad que tuvo lugar a raíz de la Desamortización y en general con el desarrollo del capitalismo agrario en España.

Fontana i Lázaro, J., *cit.*, pág.167, “el entendimiento de la colonización como una medida moderada de reforma de la agricultura; la idea de desamortizar repartiendo o colonizando debía de traducirse en el asentamiento de colonos mediante la parcelación de las propiedades que habían permanecido en poder de las manos muertas. Se trataba así de llevar a cabo una reforma agraria limitada a aquellos territorios aprovechando la ocasión histórica del proceso desamortizador. La posibilidad de repartir esos terrenos sería sin embargo sustituida por su adjudicación a los propietarios más solventes en correspondencia con las nuevas orientaciones del Estado liberal.”

³³⁵ *Ibidem.*, pág.167

propietarios más solventes en correspondencia con las nuevas orientaciones del Estado liberal.³³⁶

A la Ley sobre Repoblación de Tierras de 1855 le seguirán las leyes de 1866, la de 1868 y la Real Orden de 26 de marzo de 1867 por la que se conceden las ventajas de la ley de 1866 sin cumplir determinados requisitos en un intento de favorecer el poblamiento y el desarrollo del sector agrícola español.³³⁷

El Estado favoreció el establecimiento de colonias agrícolas que pusieran en cultivo terrenos realengos y baldíos y a su vez modernizaran los sistemas de producción.³³⁸

En plena crisis industrial, ante la aparición de unas circunstancias objetivas favorables y con las ventajas fiscales que la ley aportaba pese a que la desamortización no produjo finalmente sus efectos en la ansiada revolución agraria, se propiciaron en este sector de la costa malagueña la temprana aparición de la colonización agraria, suscitando un gran interés en los empresarios por retomar la inversión en los cultivos de la caña de azúcar y de la vid, lo que dio lugar a la creación de numerosas colonias, la mayoría de pequeña extensión y con mínimas innovaciones entre las que es necesario destacar, por su posterior determinación en el urbanismo de Marbella, las colonias de San Pedro Alcántara y El Ángel.

El fomento de la enseñanza agrícola y la instalación de granjas escuela o granjas experimentales fue otro de los intereses de la nueva clase de propietarios, que buscaron formar los cuadros técnicos medios para sus nuevas explotaciones.³³⁹

La fundación de granjas-escuela o granjas experimentales, fue sin duda uno de los hechos institucionales que más conscientemente se propuso la divulgación de los nuevos avances agronómicos y la formación de los nuevos cuadros para la explotación.³⁴⁰ No obstante esta idea no se recogerá de forma sistemática hasta la ley de 1865.³⁴¹

³³⁶ Monclús y Oyón, *cit.*, pág.76.

³³⁷ PRIETO BORREGO, L. y CASADO BELLAGARZA, J.L. *La granja modelo de San Pedro Alcántara. Un proyecto de innovación agraria*. Málaga, Asociación para la Formación de Adultos y Cultura Popular "Rosa Verde", 1994,pág.12

³³⁸ GÓMEZ ZOTANO, J. "La construcción histórica del paisaje agrario malagueño: las colonias de San Pedro Alcántara y El Ángel", en *IV Jornadas Patrimonio Histórico...*, *cit.*,pág.124.

³³⁹ HERAN AHEN, F, y MARCHETTI MAURI, M. *Tierra y parentesco en el campo sevillano: la revolución agrícola del siglo XIX*. Madrid, Ministerio de Agricultura, Servicio de Publicaciones Agrarias, 1980, págs.192-195.

³⁴⁰ Un modelo ideado en Francia, Bélgica y Alemania: una escuela central de agricultura donde formar a los cuadros superiores(ingenieros y profesorado), una serie de granjas escuela por regiones o provincias encargadas de la enseñanza profesional y otra serie de

4.3.2. PERIODO 1855 -1874.

4.3.2.1. La colonia de San Pedro Alcántara. El Marqués del Duero.³⁴²

D. Manuel Gutiérrez de la Concha³⁴³, Marqués del Duero desde 1847,³⁴⁴ al casar con D^a Francisca Paula de Tovar y Gasca, marquesa de Revilla y condesa de Cancelada y de Lences,³⁴⁵ enlazó con la nobleza terrateniente, y aplicó el patrimonio de su esposa a la formación y explotación de latifundios con nuevas técnicas agrícolas a semejanza de lo que se hacía en otros lugares de Europa.

Inició su labor agraria en la provincia de Málaga. En 1856 y 1858 adquirió seis fincas en Málaga, el Cortijo llamado de Velarde en la vega de Málaga lindero con el mar, entre los pueblos de Churriana y Torremolinos, propiedad procedente de una donación hecha por Felipe II a principios de su reinado, a favor de un siciliano que había plantado 24 fanegas de caña dulce, y la Venta de Cártama, entre otras,³⁴⁶ experimentando con nuevas variedades de caña de azúcar en sus fincas de la vega del Guadalhorce, mereciendo el elogio de los expertos de la época. Tras el éxito obtenido continuó adquiriendo terrenos.³⁴⁷

granjas escuela y campos por provincia de donde extraer los capataces encargados del funcionamiento más directo de la explotación.

³⁴¹ Monclús y Oyón, *cit.*, págs.236-237.

³⁴² Este tema ha sido ampliamente tratado por CASADO BELLAGARZA, J.L. *La Colonia Agrícola de San Pedro Alcántara 1857-1910*. Directores: Antonio Parejo Barranco y Juan Francisco Zambrana Pineda. Tesis doctoral publicada. Universidad de Málaga, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Departamento de Teoría e Historia Económica, 2015.

³⁴³ Archivo del Senado. *Expediente personal del senador Marqués de Duero, D. Manuel Gutiérrez de la Concha e Irigoyen*. Senador vitalicio 1845-1868, Senador por la provincia de Málaga 1871-1872 y presidente del Senado entre 1858 y 1865. Erróneamente a mi entender, Paniagua Mazorra lo sitúa en 1860 como Presidente del Consejo de Gobierno.

³⁴⁴ Prieto Borrego L.y Casado Bellagarza, *cit.*, pág.9. “Fue designado capitán general de Cataluña en setiembre de ese mismo año coincidiendo con el inicio de la II Guerra Carlista o de los Matiners”.

³⁴⁵ CASADO BELLAGARZA, J.L. *San Pedro de Alcántara. Recuerdos de un pueblo y su patrón*. Málaga, Hermandad de San Pedro de Alcántara, 2005, pág.10.”(...) disponía de bienes inmuebles repartidos por toda España que arrastraban gran desorden en su administración.”

³⁴⁶ Gutiérrez Álvarez, “Las inversiones del Marqués del Duero”, en *IV Jornadas Patrimonio Histórico ...*, *cit.*, págs.41-46.

³⁴⁷ En 1859 se pusieron a nombre del Marqués las fincas marbellíes de el cortijo del Capitán, y Haza de las Bóvedas, completando la adquisición con la compra de aproximadamente 5000 has. de la vega irrigada por los ríos Guadalmanza, Guadaiza y Guadalmina. Posteriormente adquirió en pública subasta el cortijo Grande de Guadaiza de Juan Lesseps, que incluía el trapiche, y el cortijo de El Rodeo.

Por compra al conde Duque o permuta a particulares incorporó a su patrimonio la Hacienda de las Monjas, el cortijo de Las Medranas, el del Chopo Alto, el del Saladillo y de Cortes, el Huerto de Campanillas, el de Nebralejos, Vega escondida, Cancelada, la Boladilla, Briján, Pernet, las Herrizas de las Apretaderas, las Angosturas, Tramores, el Herrojo y otros, con los que

El conjunto quedó constituido por tierras de riego, de medio riego y de secano, dedicadas al cultivo de cereales, pastos viñedos, frutales, caña de azúcar, algodón y una parte a monte.³⁴⁸

Se trataba de unos terrenos “en su mayoría desiertos y abandonados, de aguas estancadas, causa de calenturas que alejaban a los labradores”³⁴⁹ donde desarrolló una ingente tarea para desecar zonas pantanosas, construir presas, kilómetros de acequias y el trazado de caminos.

La explotación agrícola se denominó “San Pedro Alcántara.”³⁵⁰ En los censos de 1970 elaborados por el Instituto Nacional de Estadística todavía se conserva con ese nombre y es en el censo elaborado en 1981 cuando se le añade la letra “de” sin que exista causa o razón aparente.³⁵¹ El nombre responde, según Alcalá Marín,³⁵² a un homenaje del Marqués del Duero a su madre Doña Petra de Alcántara Irigoyen.



Al principio se levantaron algunas casas aisladas pero pronto se vio en la necesidad de construir un núcleo que albergara a la población que necesitaba la colonia.

Para atraer población, estableció una serie de condiciones que fueron muy divulgadas.³⁵³ Los primeros colonos procedían en su mayor parte de

configuró una enorme propiedad de 17.424 fanegas. De ellas unas 10.517 has. estaban regadas por los ríos Guadaiza, Guadalmina y Guadalmanza y por unos 24 arroyos.

³⁴⁸ A.M.D., leg. cit.

³⁴⁹ A.M.D. leg. 104.

³⁵⁰ No “de Alcántara”, así aparece en la autorización como colonia en la Gaceta de Madrid, inscripciones en el Registro y otros documentos.

³⁵¹ Casado Bellagarza, *San Pedro de..., cit.*, pág.10.

³⁵² Alcalá Marín, *San Pedro de Alcántara..., cit.* pág.30.

³⁵³ *Bando*. Colonia de San Pedro Alcántara, 1 de setiembre de 1866. “Proporcionaba alojamiento gratuito, asignaba a cada colono una superficie de cultivo no inferior a 8 fanegas

Andalucía, aunque también los había procedentes de Murcia y Valencia; conformaron el núcleo poblacional de San Pedro Alcántara, compuesto en un principio por dos calles, la Alta y la Baja, que posteriormente se convertirían en tres, La Gasca, Pizarro y Duero.



Calle Marqués del Duero. Fuente : Colección J. Casado.



Calle Pizarro. Fuente : Colección J. Casado.

Se trataba de una de las más importantes explotaciones agrícolas: de una parte porque era la explotación de iniciativa privada más grande del país, y de otra por la extensión de su territorio, por el número de colonos llegados, los km. de acequias realizados y por la ingente cantidad de molinos, embalses, ingenios y otras infraestructuras³⁵⁴.

(unos 48.288 m2.), 4 de regadío y 4 de secano, acomodado a las posibilidades de cada uno. La media de duración de los contratos era de 6 a 8 años y estaban obligados al pago de unas rentas, las mismas que ya estaban establecidas en los pueblos de la costa desde Vélez-Málaga a Almería." *Bando*. Colonia de San Pedro Alcántara, 1 de setiembre de 1866.

³⁵⁴ PANIAGUA MAZORRA, A., *Repercusiones socio demográficas de la política de colonización durante el siglo XIX y primer tercio del XX*. Madrid, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Secretaría General Técnica, 1992.

D. Juan Tro, apoderado del Marqués, solicitó para la explotación la aplicación de los beneficios estipulados en el art. 16 de la ley de la ley de Fomento de población rural de 1855.³⁵⁵

Desde 1862 el Marqués se centró en el monocultivo de la caña de azúcar; importó de Cuba una nueva variedad de caña dulce (llamada “de cristal”)³⁵⁶ y en un principio plantó 200 has. de terreno, doscientos mil metros cuadrados, obteniendo un producto de excelente calidad que fue considerado el mejor de la costa. Solicitó acogerse a los beneficios de la ley de Fomento de población rural 1866 y Reglamento para la aplicación de la ley de 11 de julio de 1866 sobre la población rural,³⁵⁷ y a pesar de que la ley exigía determinados requisitos que no se cumplían en San Pedro, el fundamental que cada colono tuviese una casa y una parcela adscrita a ella, se le concedieron los beneficios,

A pesar de que la ley exigía determinados requisitos que no se cumplían en San Pedro, el fundamental que cada colono tuviese una casa y una parcela adscrita a ella, se le concedieron los beneficios.³⁵⁸

En 1866 la colonia estaba formada por 186 viviendas de 64 m2. de superficie construida cada una de ellas³⁵⁹ para alojar a los colonos. Se construyó una plaza y en ella una iglesia, la casa de la Administración, la fonda y el economato. El edificio del trapiche era utilizado como cuartel de la guardia civil.

³⁵⁵ En su informe, el gobernador de Málaga de la época, Antonio Güerola, alegaba a favor de la solicitud que una de las causas de que nuestra agricultura no prosperara era la poca subdivisión de la propiedad, y que convenía por lo tanto “formar pequeñas propiedades o arriendos de ellas, situar en ellas habitaciones rurales y que viva allí la familia que cultiva la tierra y que la está viendo desde su hogar.

Por lo que se dirigió al Gobierno pidiendo que se aplicaran a las pequeñas colonias que se iban estableciendo en Málaga los beneficios de la Ley de 21 de Setiembre de 1855, especialmente en lo relativo a la exacción de las contribuciones, y especialmente a la del Marqués del Duero (a quien le debía la Gran Cruz de Isabel La Católica que solicitó personalmente para él).

En su informe, el gobernador de Málaga de la época, Antonio Güerola, alegaba a favor de la solicitud que una de las causas de que nuestra agricultura no prosperara era la poca subdivisión de la propiedad, y que convenía por lo tanto “formar pequeñas propiedades o arriendos de ellas, situar en ellas habitaciones rurales y que viva allí la familia que cultiva la tierra y que la está viendo desde su hogar”

³⁵⁶ Gutiérrez Álvarez y Ruiz de Asua, *cit.*, pág.71.

³⁵⁷ Real Decreto de 12 de agosto de 1867” en *Gaceta de Madrid* de 28 de agosto de 1867.

Su aplicación suponía ventajas tanto para los colonos, por la liberación del servicio militar, como para él mismo, por las exenciones fiscales de que se beneficiaba al pagar por las tierras según el rendimiento que tenían antes de haber efectuado las mejoras.

³⁵⁸ *Real Orden de 26 de marzo de 1867*. “Por los trabajos y gastos hechos en el establecimiento de la colonia y los esfuerzos, perseverancia y celo con que el referido Marqués se ha dedicado a mejorar la agricultura en la mencionada finca, estableciendo nuevos cultivos y mejorando los que son propios del país”

³⁵⁹ Alcalá Marín, *San Pedro de Alcántara...cit.* pág.32.



La iglesia. Fuente: rosaverde.com.



Casa de la Administración

4.3.2.2. La granja-modelo.

Uno de los defectos que existía en Málaga en el cultivo de las tierras, era el apego a las prácticas rutinarias y la ignorancia de los adelantos de esta ciencia; exceptuando algunas personas y sobre todo los capataces de las haciendas, solo conocían la agricultura prácticamente es decir haciendo lo que vieron hacer a sus antepasados.

En 1860 el Marqués de Duero presentó una propuesta para la creación de una Granja-Modelo en el término Municipal de Marbella en terrenos de su propiedad, formulando al efecto unas bases que recibieron una respuesta inmediata por parte de la Diputación Provincial de Málaga, que la aprobó en sesión celebrada el 2 de abril, y posteriormente por el Gobierno.³⁶⁰

La respuesta de la Dirección General de Agricultura autorizando el proyecto se concretó en el nombramiento de Eugene Taillefer y Desmonceaux, ingeniero agrícola proveniente de la prestigiosa escuela francesa de Grignón, como técnico encargado del estudio y realización del proyecto.³⁶¹

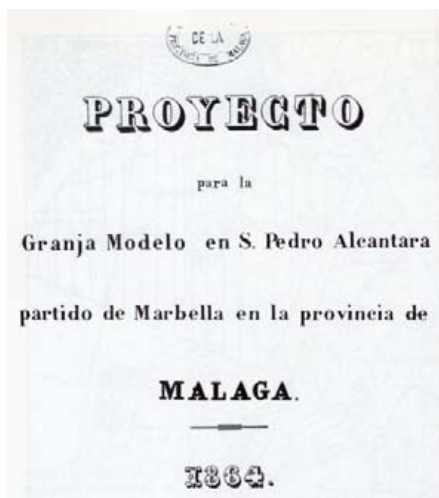
³⁶⁰ La primera de las estipulaciones establecía que el marqués contribuiría con 20 fanegas de riego y 80 de secano entre monte y labor entre Estepona y Marbella, que cedía por 99 años sin recibir por ellas en este tiempo renta alguna. En las restantes se estipulaba que proporcionaría casa durante los dos primeros años para el ingeniero director y treinta alumnos, y que durante los 6 primeros años facilitaría sus viveros, prados artificiales, árboles frutales, labores y plantaciones, así como sus ganados caballar, mular, asnal,...etc. para que se pudiesen hacer observaciones. Dará estanques para que se pueda hacer experimentos de piscicultura, y asimismo facilitará una biblioteca agrícola conteniendo 81 obras con 112 tomos y 2 atlas.

La Diputación por su parte contribuía con dinero, y el gobierno además de participar económicamente, aportaba enseres, maquinaria, gabinete de física, biblioteca, semillas, animales y ganados y edificio. Todo ello quedaba recogido en un contrato entre el Marqués, la Diputación de Málaga y el Gobierno.

³⁶¹ Casaría con una joven de Coín, María Fuensanta Panyagua Alezandre, y vivió allí hasta su muerte en 1873, dejando por descendencia a su hijo Augusto Taillefer, parte de cuya

La materialización del proyecto inicial culminó, según Prieto Borrego y Casado Bellagarza,³⁶² con la firma de la escritura de constitución de la Granja-Modelo el 18 de diciembre de 1861, y la superficie aportada fue de veinte fanegas de riego y ochenta de secano (660.000 m2.), en el lugar denominado “La Granadilla”, distante dos kilómetros del mar, entre el arroyo del Chopo y el río Guadalmina. Según Gutiérrez Álvarez y Ruiz de Asúa la granja modelo se estableció con una extensión de 60 hectáreas (600.000 m2.) 12 hectáreas de regadío y 48 de secano, el 18 de abril de 1863.³⁶³ Sus objetivos y funcionamiento quedaron fijados en el Reglamento aprobado por la reina Isabel II en abril de 1863³⁶⁴.

En 1863, después de que el Director de la Granja hubiera propuesto cambiar el emplazamiento inicial de la Granja Escuela en la Granadilla por otro en las Medranas,³⁶⁵ se presentó por el Arquitecto Provincial un proyecto reformado de la Granja Escuela que contemplaba una nueva situación, esta vez en las orillas del río Guadaiza. Mientras tanto en febrero de 1864, con la finalidad de instalar provisionalmente la Granja en el Trapiche existente se presenta el presupuesto de las obras de adaptación que habrían de ejecutarse.³⁶⁶



Reconstrucción ideal del complejo industrial de San Pedro Alcántara. Fuente: Fernando Monte de Oca Velázquez. IV Jornadas Patrimonio Histórico “Centenario de la Sociedad Azucarera: 1903-2003”. Cilniana.

descendencia tendrá una importante intervención en el posterior desarrollo urbanístico de Marbella.

³⁶² Prieto Borrego y Casado Bellagarza., *cit.*, págs.19-21.

³⁶³ A.M.D. Leg.171.

³⁶⁴ A.C.M.A.P.A. Reglamento para la Granja-Modelo de Marbella (provincia de Málaga). Aprobado por S.M. en 21 de Abril de 1863. Madrid.L136,C.1, s. XIX.

³⁶⁵ Prieto Borrego, y Casado Bellagarza., *cit.* pág.31.

³⁶⁶ *Ibidem.*, pág.62.

La demora en la aprobación del proyecto definitivo enfrentó al Marqués a la Administración y reclamó al Ministerio de Fomento el alquiler de los edificios que venían siendo ocupados por el personal de la Granja desde 1861; dada la falta de presupuesto público se pretendió la utilización del Trapiche, que había sido rehabilitado por cuenta del Marqués y con un edificio anexo como únicas edificaciones de la granja, como alternativa definitiva al proyecto presentado, algo que no respondía de ninguna manera a las pretensiones del proyecto formulado en el reglamento. El Gobierno decidió suspender el proyecto inicial y el Marqués le reclamó el coste de lo invertido en los edificios; este enfrentamiento supuso el fin del proyecto de la Granja Modelo.³⁶⁷

La caña obtenida era enviada a una fábrica malagueña perteneciente a los señores de Heredia, por vía marítima, con el consiguiente encarecimiento de los costes, por lo que el Marqués, a fin de incrementar beneficios, se propuso construir dos o tres grandes ingenios azucareros, que absorbiesen la producción de Churriana y de la de Colonia de San Pedro Alcántara. Para lo cual comenzó por construir su propia azucarera junto al camino de Estepona a Marbella, factoría que abrió en 1871 con el nombre de “El Ingenio”.³⁶⁸

Era común en los complejos azucareros la existencia de una destilería de alcohol que aprovechaba los productos derivados de la molturación de las plantas sacarinas, fuese caña o remolacha, así como del higo que proporcionaban la base del alcohol. De esta manera funcionó junto al Ingenio una fábrica o destilería de alcohol denominada “Alcoholera de San Pedro Alcántara” y una bodega en la que se producían y embotellaban excelentes vinos de tipos moscatel, tinto y blanco.³⁶⁹

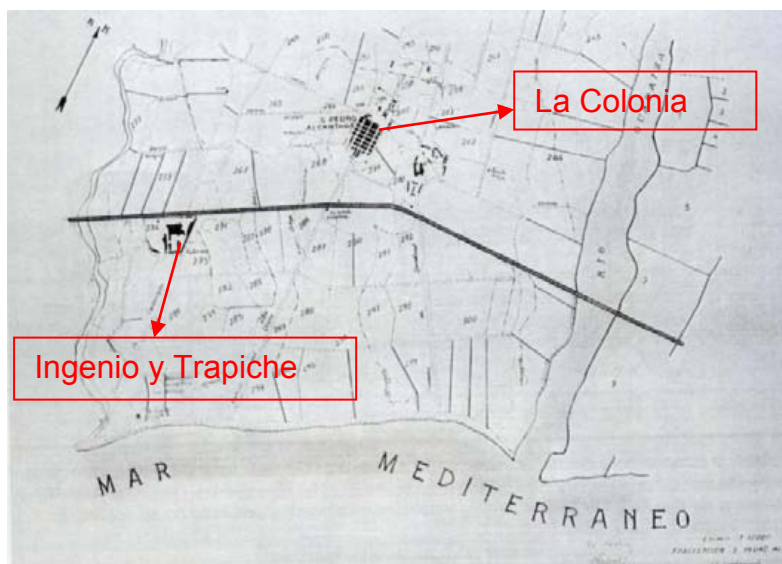


El Ingenio, hoy.

³⁶⁷ PRIETO BORREGO, L. “El trapiche de Guadaiza”. Ponencia en *Jornadas de Estudio sobre San Pedro de Alcántara, 150 aniversario de su fundación*. 11 de marzo a 22 de abril de 2010.

³⁶⁸ Gómez Zotano, *cit.*, pág.130.

³⁶⁹ *Ibidem.*, pág.154.



A partir de 1868 las rentas del Marqués para continuar las inversiones son insuficientes y dados los altos costes previsibles de financiación y ante la escasez de caudales propios disponibles se propuso crear una sociedad. La falta de dinero llegaba en un momento político extremadamente delicado: España estaba en las puertas del sexenio revolucionario y Europa próxima la guerra franco-prusiana, por lo que, ante la dificultad para conseguir dinero en el interior ³⁷⁰ acudió al crédito exterior privado; entre ellos uno facilitado por Joaquín De la Gándara, Marqués de La Gándara.³⁷¹

A comienzos de 1870 el arranque de la industria azucarera convivió con el relanzamiento del viñedo español debido a que Francia resultó filoxerada en 1863, siendo la primera nación europea en sufrir los efectos de la plaga de la filoxera,³⁷² si bien ello no debió de suponer un incremento en la demanda de vinos malagueños.³⁷³

³⁷⁰ PALACIO ATARD, V. *La España del siglo XIX*. Madrid, Espasa-Calpe, 1978, pág. 366, en su análisis de 1867 “aquella fue una crisis agraria grave que se implica en una situación política deteriorada; situación que obstaculiza aun más el acceso al crédito, porque existe gran desconfianza entre los capitales para dar crédito a España por su situación política.

³⁷¹ Gutiérrez Álvarez, *cit.*, págs. 53-54.

³⁷² PELLEJERO MARTINEZ, C. *La filoxera en Málaga*. Málaga, Arguval, 1990, págs. 37-44. “En este momento Francia era el principal país productor, consumidor y exportador de vinos del mundo y para compensar la caída de la oferta interior y mientras surtían efectos las soluciones adoptadas para luchar contra la plaga, se vieron en la necesidad de exportar caldos. Por razones de proximidad geográfica, calidad y de precio, el vino español fue el preferido, lo que conllevó que el viñedo viviera un auge espectacular y las exportaciones de vino experimentaron un auge espectacular”.

³⁷³ No debió de suponer un incremento en la demanda de vinos malagueños, porque este no se adecuaba a las exigencias del vino que demandaba Francia, que era el vino tinto común.

A finales de 1871 murió la marquesa del Duero. Ante la imposibilidad de devolución de los préstamos hipotecarios recibidos el Marqués cedió la colonia a su hija, que se la vende en 1873 a los mismos prestamistas que la sustentaron, Joaquín de la Gándara, Marqués de La Gándara, y Luis Manuel de la Cuadra y González de la Rasilla, Marqués de Guadalmina.³⁷⁴

4.3.3. PERIODO 1874- 1879.

En 1874 la colonia fue puesta en subasta que quedó desierta³⁷⁵; ese mismo año moría el Marqués del Duero.

Los nuevos propietarios de la colonia decidieron gestionarla directamente estableciendo una sociedad con capital hispano-francés denominada “ Sociedad San Pedro Alcántara S.A.”³⁷⁶, con sede en Madrid y una sucursal en París, siendo el principal accionista la empresa francesa Fives-Lille, una de las principales suministradoras de maquinaria pesada para fábricas azucareras.

La gestión fue asumida por miembros de la familia de De la Cuadra, que se estableció en la colonia construyendo al efecto la villa de San Luís.³⁷⁷



Villa de San Luís. Fuente: J.L. Casado.

³⁷⁴ AMD. Leg. cit. 104.

³⁷⁵ R.P.Mb, finca 867, inscripción 7ª.

³⁷⁶ Gaceta de Madrid, núm.13, Mayo 1875.

³⁷⁷ CASADO BELLAGARZA, J.L. “Jugando a dos bandas. Azucareros y banqueros en la colonia de San Pedro Alcántara (1873-1910)”. *Cilniana*, 13, Año 1999, págs.18-32. “Durante 1876 y 1877 se efectuó por los nuevos propietarios un minucioso deslinde que estimó una cabida de 4.829,6 has. (482.960 m2.), y las tierras quedaban distribuidas de la siguiente manera: 603 has. plantadas principalmente de caña de azúcar, 2.415 has. roturadas y cultivadas de secano y 1.811 has. de arbolado silvestre, eucaliptus, pinos y pastos.

Según Casado Bellagarza ³⁷⁸ la Sociedad San Pedro Alcántara invirtió grandes sumas de dinero por la necesidad de completar y mejorar infraestructuras, entre otras la construcción de los embalses de Las Medranas en 1884 y el de Cancelada en 1886, para aumentar el número de hectáreas de tierra de regadío. Para Alcalá Martín, se debe también a la sociedad la construcción de las presas de La Leche en 1903 y del Pantano Roto (en La Fuente del Espanto, que reventó y por ello se le conoce como Pantano Roto). ³⁷⁹



Elaboración propia.

4.3.3.1. La colonia de El Ángel.

Los Hermanos Malcolm vendieron la ferrería El Ángel y sus instalaciones complementarias en 1874 a Tomás Domínguez Artola:

- una de ellas, la que incluía la ferrería, tenía una superficie de 6,12 has., más los edificios complementarios y un caserío con viviendas para los obreros, capilla y cementerio. ³⁸⁰
- la segunda con una extensión de 1,93 has., incluía un limonar y un depósito de escorias de hierro que la protegía de las peligrosas avenidas del río Verde. ³⁸¹

³⁷⁸ CASADO BAE LLAGARZA, J.L. "La Sociedad Colonia de San Pedro Alcántara a través de sus balances 1883-1809". *Cilniana*, nº 19, Año 2006, pág.43.

³⁷⁹ Alcalá Marín, *San Pedro de Alcántara...cit.* pág.42.

³⁸⁰ A.H.P.M.- R.N. leg.5.147 fols.1891-1902.

³⁸¹ Alcalá Marín, *San Pedro de Alcántara...cit.* pág.43

Domínguez Artola, aprovechando la maquinaria existente, instaló en 1874 una fábrica de harinas, pero dada la escasez de trigo en el municipio y las dificultades para su suministro, El Ángel pasaría a manos de José Martínez y Martínez de Pinillos en 1877.³⁸² En este mismo año el malagueño Pedro López Ortiz, ayudante de obras públicas, adquirió una propiedad de 17.06 has. que lindaba con el Ángel. En 1879 ambos propietarios unieron sus propiedades y solicitaron acogerse a los beneficios de la Ley de 3 de junio de 1868, lo que le fue concedido en 1880, naciendo así la “Colonia Agrícola de El Ángel”.³⁸³



Colonia “El Ángel”.

Con la finalidad de poseer las tierras necesarias para hacer realidad su proyecto, que no era otro que el cultivo de la caña de azúcar, compraron la “Cerca los Granados” de unas 16,29 has. y el “haza del Alcornoque” de 14,33 has. que unieron al Caserío. A finales de 1881 adquirieron a Tomás Domínguez “La Campiña”, una agrupación de fincas entre Río Verde y el río Guadaiza, con la mayor parte del suelo de secano, con lo que la colonia El Ángel pasó a tener una superficie de 494,67 has. y presentaba lindero por uno de sus lados con la Colonia San Pedro Alcántara.³⁸⁴

Introdujeron otras mejoras tales como la plantación de miles de naranjos en las márgenes de los ríos Verde y Guadaiza y la construcción de dos pantanos, el Pantano Viejo en 1883³⁸⁵ y el de Rincones o Machalajachina en 1890 que más tarde se conocerá como Pantano Nuevo o Lago de las Tortugas .

³⁸² Contratista de obras públicas y vecino de Almendralejo, en marzo de 1878 solicitó autorización al gobierno civil para la construcción de una presa en Río Verde. R.P. Mb. Finca nº 730, inscripción 2ª.

³⁸³ Alcalá Marín, *San Pedro de Alcántara...cit.* pág.83.

³⁸⁴ Para poder financiar estas acciones crearon una sociedad mercantil en 1882 que denominaron “López, Giner, Cuadra y Compañía, cuyo objeto era la fabricación de azúcar tipo blanquilla, para lo cual tomando como modelo la Colonia de San Pedro Alcántara, a la que vendieron la mayor parte de las propiedades, y construyeron un ingenio azucarero en 1883.

³⁸⁵ Alcalá Marín, *San Pedro de Alcántara...cit.* pág. 86.

En los años siguientes, coexistieron los cultivos de la remolacha y la caña, hasta que el cultivo de la caña de azúcar fue sustituido definitivamente por el de la remolacha azucarera, menos exigente climatológicamente y con unos rendimientos agrícolas e industriales superiores y más regulares.³⁸⁹

La bonanza económica duró poco debido a que la demanda era inferior a la producción y los precios bajaron; en 1901 la remolacha fue atacada por orugas e insectos y la producción bajó sensiblemente. La situación creada llevó a *La Société Sucrière* a deshacerse de la fábrica que volvió de nuevo a manos de la Sociedad Colonia de San Pedro Alcántara en 1901.

En 1902 las heladas serían las causantes de la bajada en la producción, a lo que se unió la reforma arancelaria que bajaba los derechos de los azúcares de Cuba y Puerto Rico, cuya oferta se incrementó; todo ello unido al avance de la remolacha con el consiguiente abaratamiento de los costes de producción y el descenso de forma acusada de los precios, produjeron la crisis de la caña de azúcar y supuso el final del predominio del cultivo de la caña y por ende de los ingenios azucareros, lo que se tradujo especialmente en una reducción drástica de la superficie cultivada en la colonia de San Pedro Alcántara y de la producción en toda la comarca.³⁹⁰

Para intentar paliar esos graves problemas y en un intento de monopolizar la producción y poder controlar los precios el año 1903 se creó la “Sociedad General Azucarera”, que con este fin compró numerosas fábricas; la colonia de San Pedro Alcántara fue alquilada por la Sociedad General, pero en la mayoría de los casos se compraron fábricas a un precio muy por encima de su valor con la sola idea de cerrarlas, como en el caso de El Ángel, que fue comprada en 1903³⁹¹ para cerrarla a continuación.³⁹² En el año 1915 cerró el ingenio sampedreño y quince años después la fábrica de alcohol.

el hospital más cercano se encontraba en Marbella, y fue inaugurado por el obispo Manuel Herrera Muñoz acompañado por el director de la colonia Pierre Poison.”

³⁸⁹ La sustitución fue posible gracias a los embalses construidos, lo que permitió extender el nuevo cultivo a las zonas de cereal seco y a tierras que estaban hasta entonces ocupadas por el matorral.

³⁹⁰ Gómez Zotano, *cit.*, pág.133.

³⁹¹ R.P.Mb. Finca 2.027. Inscip. 1ª

³⁹² La molturación de la caña pasó a realizarse desde entonces en el ingenio de San Pedro, toda vez que la Sociedad General se obligó en contrato de compra a adquirir la producción de la caña de azúcar de El Ángel que se produjeran en un mínimo de 75 hectáreas y un máximo de 125 has.

Las condiciones de alquiler firmado con la Sociedad de La Colonia que obligaba a la Sociedad General a adquirir a La Colonia de San Pedro Alcántara la producción que se obtuviera en San Pedro en un mínimo de 400 hectáreas durante 27 años, abocó a realizar la compra toda la finca, algo que les resultaba más ventajoso que mantener lo estipulado en el contrato, ya que el rendimiento de la remolacha, superaba ya al de la caña.

De este ambicioso proyecto urbano se conserva en la actualidad:

- La Iglesia Parroquial de San Pedro de Alcántara
- Villa de San Luis, actual tenencia alcaldía
- Vivienda calle Revilla número 2
- Vivienda en la avenida Marqué Duero, número 3
- Vivienda en la calle Lagasca 8
- El ingenio azucarero, calle La Morena, 4
- Trapiche de Guadaiza

A partir de entonces en la colonia de San Pedro se diversificaron los cultivos, plantando cereales, leguminosas y viñas, y se experimentó con el cultivo del tabaco y del algodón, y la del Ángel se destinó al cultivo de limones y naranjas, éstas últimas con sello propio, que se comercializaba en los mercados internacionales con el nombre de “Jano”.



En las décadas siguientes la Sociedad General Azucarera fue parcelando y vendiendo los terrenos, acabando con uno de los proyectos más innovadores que tuvo el sector agrario de la Andalucía contemporánea.

El navarro Norberto Goizueta será uno de los que adquiera terrenos pertenecientes a la Sociedad General, adquiriendo en 1933 la hacienda Guadalmina, donde fijó su residencia.³⁹³

³⁹³ Navegando con su familia por el Mediterráneo hacia Marruecos, a bordo del Serva La Bari, fijó su atención en la finca hacienda Guadalmina, una franja de terreno comprendida entre el río Guadalmina y el Arroyo del Chopo con un total de 350 hectáreas que adquiere en 1934, y a la que añadió otras 50 has. de fincas colindantes, para dedicarla a la agricultura amen de fijar en ella su residencia permanente. La guerra civil impediría la puesta en marcha de la explotación agrícola.



Finca hacienda Guadalmina.



Residencia Goizueta en hda. Guadalmina.

CAPÍTULO V
SIGLO XX. LA MARBELLA TURÍSTICA.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

5.1. CONCEPTUALIZACIÓN.

¿Qué se entiende por turismo?

La Organización Mundial del Turismo (O.M.T.)³⁹⁴ define el turismo como

“(…) las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en distintos lugares al de su entorno habitual en un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, negocio y otros motivos.”

La definición, que está actualmente aceptada por la Asociación Internacional de Científicos del Turismo (AIEST), fue establecida en 1942 por los profesores *Hunziker* y *Karpf* y dice así³⁹⁵

“Turismo es el conjunto de las relaciones y fenómenos producidos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su lugar habitual de residencia, en tanto que dichos desplazamientos y permanencias no estén motivados por una actividad lucrativa principal, permanente o temporal.”

Esta definición engloba el modelo de turismo que surge a partir de los años sesenta, que se ha venido en denominar “turismo de masas” y que está vinculado fundamentalmente al denominado turismo de ocio, habitualmente unido al disfrute de los recursos playa-mar y clima y descanso o práctica del deporte del golf o la náutica.

A partir de aquí se han ido consolidando poco a poco nuevas tipologías turísticas que vinieron a complementar a las formas tradicionales; dentro de este marco, podemos establecer varias tipologías:

³⁹⁴ La O.M.T. es la principal organización internacional en materia turística cuyo objetivo principal es promover el turismo. Comenzó en 1925 con la denominación de Congreso Internacional de Asociaciones de Tráfico Turístico.

Concluida la segunda guerra mundial se celebró en Londres el Primer Congreso Internacional de Organismos Nacionales de Turismo, donde se decidió reemplazarlo por una nueva organización internacional de carácter no gubernamental, con ámbito universal, que se denominó Unión Internacional de Organizaciones Oficiales de Turismo (UIOOT), que en 1951 trasladaría su sede a Ginebra (Suiza). Y el 27 de septiembre de 1970, la Asamblea General Extraordinaria de la UIOOT, convocada en México D.F. (México), adoptó el nombre de Organización Mundial del Turismo (OMT), y sus estatutos fueron ratificados por los Estados cuyas organizaciones oficiales de turismo eran miembros de la UIOOT.

Desde 1976 quedó vinculada a las Naciones Unidas al transformarse en una agencia ejecutiva del Programa de N.U. para el desarrollo (PNUD), y desde 2003 es un organismo especializado de las Naciones Unidas.

³⁹⁵ AMORÓS BERNABEU, F. *El turismo de Golf en la Costa del Sol*. Málaga, Servicio de Publicaciones de la Fundación Unicaja, 2003, pág. 42.

- Turismo residencial de hotel, que identificaremos con el de corta temporada.
- Turismo deportivo, que distinguiremos del “deporte turístico”; denominaremos así al desplazamiento motivado por la práctica directa del deporte, en el destino que se haya elegido. Mientras que por deporte turístico se entiende el turismo motivado por la organización de espectáculos deportivos que atraen a turistas, y que asisten a ellos como meros espectadores:
 - el turismo de golf, motivado por la práctica de este deporte.
 - y el turismo náutico, fundamentado en el uso y disfrute de puertos deportivos y la práctica de deportes de vela, surf, entre otros.
- Turismo residencial, entendiendo por tal el que practican los extranjeros que permanecen en un país determinado durante un tiempo que no supera el mínimo de 180 días al año para ser considerados residentes, pero que disponen de algún tipo de vivienda, ya sea propia, de amigos, conocidos o de familiares.

5.2. ESPAÑA. CONTEXTUALIZACIÓN.

5.2.1. PERIODO 1850-1936.

En 1850 Málaga presentaba una oferta hotelera compuesta por el hotel Alcazaba, el hotel residencia Almendros y las pensiones Málaga y Janisa.

No será hasta febrero de 1926, cuando el rey Alfonso XIII y la reina Victoria Eugenia inauguren el hotel Príncipe de Asturias que será referencia obligada del turismo de la época. En 1933 cambiará el nombre por el de hotel Miramar y tras convertirse en hospital durante la guerra civil, reabrirá sus puertas, cerrando definitivamente en 1967.



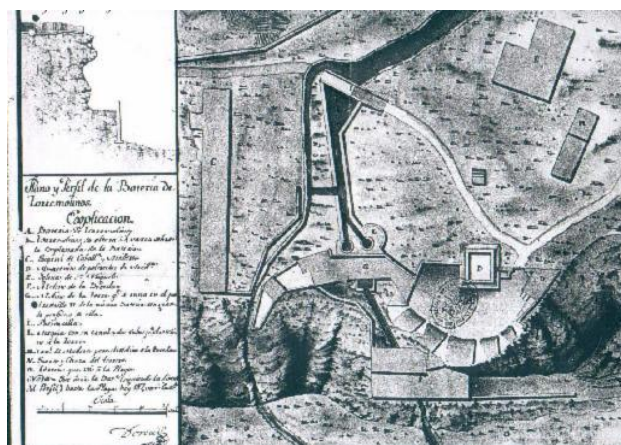
Hotel Príncipe de Asturias , en 1926.



Hotel Miramar hoy.

Las Playas del Bajondillo y la Carihuela en Torremolinos (barriada de Málaga desde finales de junio de 1924 hasta setiembre de 1988) constituían un lugar privilegiado de vacaciones para los ingleses de Gibraltar y un número importante de nobles alemanes, que habían realizado algunas villas de grandes dimensiones.

A mediados del siglo XVIII, con el objetivo de defender la zona marítima estratégica que discurría entre el Castillo de Fuengirola y Málaga, se construyó una batería con cuatro cañones, conocida como “el Castillo”.



El Castillo. Plano de planta y perfil. Fuente: Mº de Cultura. Archivos Estatales.



Hotel del Inglés.

Tras la desamortización de Madoz, en 1855, se puso en venta y en 1885 fue adquirido en subasta pública por D^a Luisa Darrien y Elizalde. Posteriormente, en 1930, lo adquirió *Sir George Langworthy* quien junto a su esposa lo transformó en su residencia en 1898 dotándolo de espléndidos jardines y miradores sobre el mar.

Tras la muerte de su esposa, acuciado económicamente ³⁹⁶decidió alquilarlo para transformarlo en hotel-residencia, el conocido como "Hotel del Inglés".

En 1934 Carlota Alessandri Tettamazany, propietaria de numerosas tierras en La Carihuela (Torremolinos), decidió convertir su Cortijo de Cucazorra en el "Parador de Montemar", con siete habitaciones.

³⁹⁶ El fallecimiento de su esposa, a la edad de 40 años, lo hundió en una fuerte depresión y El Castillo del Inglés se convirtió en refugio de pobres, enfermos y gentes con pocos recursos, a los que este socorría y sacaba del apuro diario entregándoles una peseta a cambio de la lectura de algún pasaje de la Biblia, por lo que llegó a gastar 12 millones de pesetas.



Parador de Montemar

La Costa del Sol.

Será el Cónsul de Austria en Cádiz quién en sus frecuentes desplazamientos a Almería para visitar a su compatriota *Rodolfo Lussnigg*, a través de la carretera que discurría por el litoral malagueño y granadino, el que denominará “Costa del Sol” al tramo costero desde Almería a Cádiz.

Rodolfo Lussnigg, propietario del hotel Simón, el más importante de Almería en aquellos años, fue el pionero de las campañas de promoción turística. El 16 de febrero de 1928, aprovechando el lema de su amigo el Cónsul, inició una campaña promocional de Almería en el periódico *La Crónica Meridional*, con el objetivo de dar a conocer las virtudes y excelencias que ofrecían las costas y playas almerienses, con la finalidad de captar al gran número de visitantes extranjeros que se esperaba que llegaran a España para asistir a las dos grandes exposiciones internacionales, la Iberoamericana de Sevilla y la Feria Internacional de Barcelona, a celebrarse ambas en 1929. El término se refería en exclusiva a la Costa de Almería.³⁹⁷

5.2.2. PERIODO 1936-1949.

Desde julio de 1936 hasta abril del 39 tiene lugar la guerra civil española, lo que cortó radicalmente la entrada de extranjeros en el periodo 1936-1939. Como consecuencia de la guerra el país empobreció y se deterioraron tanto las infraestructuras de alojamiento como las del transporte por carretera y ferrocarril.

³⁹⁷ A esta promoción le seguirían otras campañas en diferentes periódicos de Almería, en el *Heraldo de Madrid*, *Diario de Alicante*, *Diario de Tarragona*, *El Liberal* (de Sevilla) y *Las Provincias* (de Valencia), pero con otro lema distinto, “Almería, la ciudad donde el Sol pasa el invierno”.

Entre 1930 y 1940 la población de Marbella decayó en un 3%; de 9.301 almas que presentaba el censo de 1930 se pasó a 8.982 habitantes en 1940.

Terminada la guerra (abril de 1939), en setiembre del mismo año, Polonia fue invadida por el alemán y en respuesta Francia y Gran Bretaña declararon la guerra al III Reich, iniciándose así la segunda guerra mundial. En el mes de abril, Franco hizo pública su adhesión al *Pacto Antikomintern*, un acuerdo anticomunista firmado entre la Alemania nazi, la Italia fascista y Japón.

En 1945 terminó la segunda guerra mundial. Los países vencedores, Estados Unidos, Rusia y Gran Bretaña; los vencidos, Alemania, Italia y Japón; se consideraron neutrales Suecia, Suiza y Portugal.³⁹⁸ Para la España surgida de la guerra civil el estallido de la segunda Guerra Mundial vino a crearle un grave problema de aislamiento que impediría su reconstrucción. España junto con Austria estaba considerada como no aliado y beligerante y era considerada como integrante de la pesadilla fascista; en consecuencia, fue excluida de los organismos internacionales, políticos, económicos y militares, sometida por la ONU a un bloqueo económico y a la exclusión del Plan Marshall.

España estaba aislada de Europa por la frontera francesa, cerrada frecuentemente al igual que la de Gibraltar. Quedaba abierta solamente la frontera con Portugal; el Ministerio de la Gobernación, de quien dependía la Dirección General de Turismo resolvió conceder diversas facilidades conducentes a aumentar el intercambio turístico entre Portugal y España, entre ellas la supresión de pasaporte para los viajeros de nacionalidad portuguesa.³⁹⁹

La reconstrucción de los países europeos una vez terminada la guerra no se hizo esperar; con el Plan Marshall, la creación del Banco Internacional de Reconstrucción y Desarrollo (BIRD) y la creación de la Organización de Naciones Unidas (ONU) significaron el levantamiento de Europa.

Desde finales de los años cuarenta, superados los estragos de la segunda guerra mundial, el nivel de renta y la capacidad de consumo de los habitantes de Europa occidental experimentaron un sensible crecimiento, que permitió cubrir con holgura las necesidades básicas y liberar un excedente para acceder a otros productos y actividades. A medida que se incrementaba el nivel de vida, se generalizaban las vacaciones pagadas y se abarataban los medios de transporte, el turismo en el extranjero dejó de ser un privilegio de minorías

³⁹⁸ FERNANDEZ FUSTER, L. *Historia general del turismo de masas*. Madrid, Alianza Editorial, 1971, pág.330.

³⁹⁹ *Ibidem*.pág.397.

adineradas para convertirse en un producto corriente destinado al consumo de masas.⁴⁰⁰ La huida al Sur se presenta como un fenómeno irreversible.

España intentaba promocionar el sector turístico como sector económico de mayor peso; sus cualidades de país cercano, barato, tranquilo, singular y con buen clima, le convirtió en uno de los destinos turísticos preferidos por esa multitud creciente de viajeros europeos.

El turismo constituyó uno de los factores que más contribuyeron a la integración internacional de la España franquista, por su papel fundamental en el proceso de convergencia de la economía y la sociedad españolas con las de los países desarrollados de su entorno geográfico. Su llegada a una economía como la española de finales de los cincuenta y principios de los sesenta, que arrastraba un sensible retraso respecto a las principales economías occidentales, significó un importante trampolín hacia la modernización del país, pues los visitantes extranjeros además de aportar divisas, difundieron una serie de formas de vida y pautas de conducta, que también supusieron un acicate en la progresiva homologación entre españoles y europeos.⁴⁰¹

A partir de 1947 el término Costa del Sol, se popularizó en los medios de comunicación hasta el año de 1947, fundamentalmente a través del Diario Sur de Málaga, pero ya en referencia al litoral de costa desde Almería hasta Málaga.

En 1948 apareció el famoso *Spain is different*⁴⁰², como semilla de la atracción turística. Desde entonces, el gobierno español aprobó todo un arsenal de medidas para potenciar su desarrollo: reestructuraciones ministeriales; facilidades para el cruce de fronteras; creación de escuelas e institutos para la formación de especialistas; concesión de créditos, subvenciones y exenciones fiscales; fomento de la inversión pública y privada; regulación de precios; ordenación territorial; incremento del volumen e intensidad de las campañas de promoción en España y en el extranjero, etc.⁴⁰³

⁴⁰⁰ SÁNCHEZ SÁNCHEZ E. *Turismo, desarrollo e integración nacional de la España franquista*. Barcelona, EBHA. Annual Conference, 1-18 Septiembre 2004.

⁴⁰¹ Al principio las autoridades franquistas reaccionaron con una mezcla de indiferencia y temor ante el fenómeno turístico, tanto por su novedad como actividad económica como por la eventual contaminación ideológica que podía acarrear. Pero una vez comprobaron su capacidad para generar divisas, se liberaron de prejuicios político-ideológicos y lo pusieron al servicio del desarrollo económico del país.

El interés inicial por la captación de un turismo de lujo cuyos componentes no crearan problemas al régimen dejaría paso a una política de atracción no selectiva de un turismo colectivo a gran escala.”

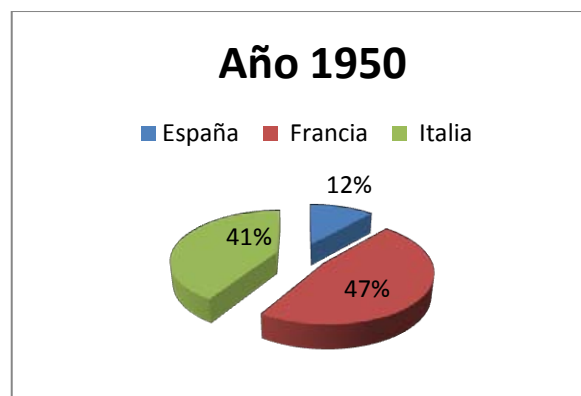
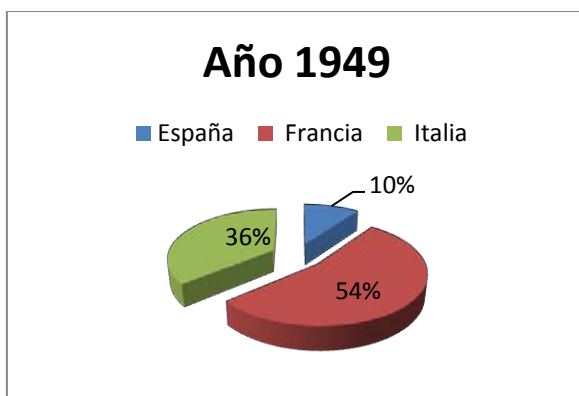
⁴⁰² Fernández Fuster, *cit.*, pág. 514.

⁴⁰³ ARESPACOCCHAGA, J. *Turismo y desarrollo*. Madrid, 1967. BAYÓN, F. *Legislación Turística Española*. Madrid, Editorial San Martín, 1975. CALS, J. *Turismo y política turística en España*:

El estado participó directamente como empresario en el sector, sobre todo a través de dos organismos: la Administración Turística Española (ATE), encargada de la gestión de rutas y hoteles, y el Instituto Nacional de Industria (INI), al que pertenecían sociedades tan representativas como Autotransporte Turístico Español (ATESA), la Empresa Nacional de Turismo (ENTURSA) o Líneas Aéreas de España (IBERIA).⁴⁰⁴

En torno a 1949, el turismo se había recuperado y el número de entradas alcanzó el nivel anterior a la guerra civil. Desde entonces, el volumen de visitantes e ingresos creció de forma exponencial, lenta e ininterrumpida en los años cincuenta, si bien nos encontrábamos muy por debajo de las cifras de visitantes que arrojaban Francia e Italia.

	España	Francia	Italia
1949	9,80%	52,60%	35,20%
1950	11,30%	45,90%	40,00%



5.2.3. PERIODO 1950-1975.

A principios de los años cincuenta, la ausencia de una alternativa de gobierno viable para España con la oposición en el exilio unido a las circunstancias de la guerra fría, facilitó el mantenimiento de Franco en el poder. Poco a poco, las potencias occidentales fueron relegando sus objeciones ideológicas hacia el régimen de Franco y centrando sus miras en el

una aproximación. Barcelona, Ariel, 1974. FIGUEROLA, M. "El turismo y la balanza de pagos" en *Información Comercial Española*, 1978, nº 533, págs.126-136; ESTEVE, R. y FUENTES, R. *Economía, historia e instituciones del turismo en España*. Madrid, Pirámide, 2000. VALLEJO, "Economía e historia del turismo español del siglo XX" en *Historia Contemporánea, Turismo y nueva sociedad*, nº 25, págs.203-232.

⁴⁰⁴ Sánchez Sánchez, cit.

valor estratégico, el carácter anticomunista y el potencial económico de España, y comenzó el proceso de integración internacional de la España franquista en el bloque occidental.⁴⁰⁵

Comienza el proceso de integración internacional de la España franquista, para lo cual el Gobierno impulsó la construcción de las infraestructuras necesarias en la costa mediterránea, la más importante la carretera N-340, de 1.248 km., también conocida como la “carretera del Sol”, que discurría en gran parte por el trazado de lo que durante la época romana se denominaba la Vía Augusta, recorriendo todo el litoral Mediterráneo desde Cádiz a Barcelona.



CN 340, antigua Vía Augusta.

El volumen de visitantes creció de forma exponencial. No obstante, según los datos de la Organización Mundial del Turismo (OMT), la cuota de España en el mercado turístico mundial en la afluencia de visitantes era muy modesta respecto de los demás, 0,2 millones frente a los 3,9 de Italia, 1,7 de Alemania o 1,0 de Francia.

La fecha de 19 de julio de 1951, con la aprobación del Decreto Ley de creación del Ministerio de Información y Turismo, se abre una nueva etapa en la historia del turismo español, siendo el primer ministro de turismo Gabriel Arias Salgado. El número de visitantes se multiplicó y la media anual de crecimiento se comenzaba a disparar; la llegada de un millón de extranjeros llevó a la política estatal a fijarse por primera vez en la importancia que el turismo estaba tomando no solo como fuerza económica sino también como

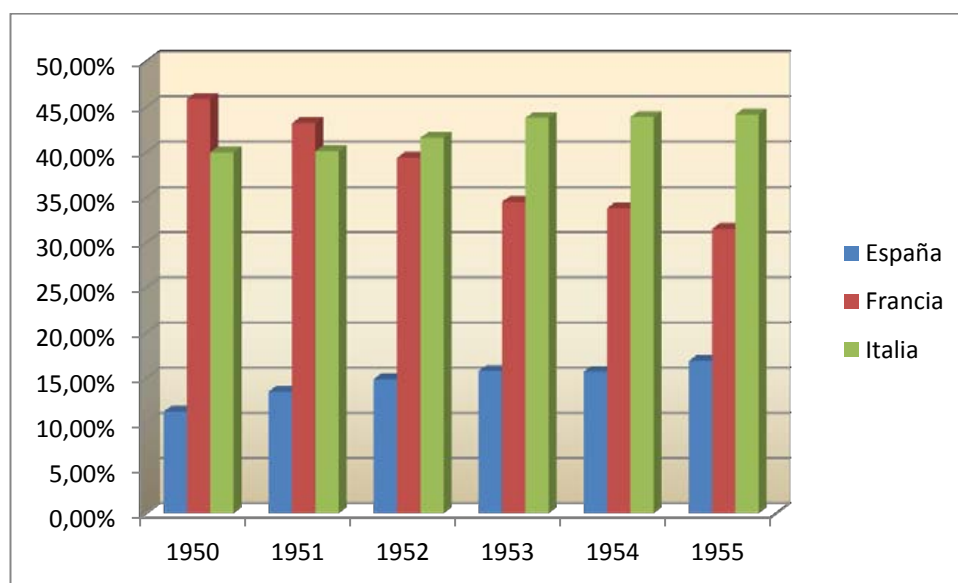
⁴⁰⁵ En 1950 la ONU revocó las sanciones que había impuesto en 1946 y permitió el retorno de los embajadores a Madrid; y entre 1949 y 1950 el gobierno de Estados Unidos aprobó sus primeras partidas de ayuda económica a España.

una vía de infiltración de argumentos político-sociales contrarios a los criterios oficiales.⁴⁰⁶

El año de 1953 fue una fecha clave en el proceso de integración internacional de la España franquista: se firmaron varios acuerdos con Estados Unidos, además de un Concordato con el Vaticano para regular las relaciones Iglesia-Estado.⁴⁰⁷

En este periodo el crecimiento del número de visitantes fue sostenido, y Francia perdía turismo frente al empuje de Italia y de España.

	España	Francia	Italia
1950	11,30%	45,90%	40,00%
1951	13,50%	43,20%	40,10%
1952	14,90%	39,40%	41,60%
1953	15,80%	34,50%	43,80%
1954	15,70%	33,80%	43,90%
1955	16,90%	31,50%	44,20%



Fuente: Fernández Fuster. Elaboración propia.

En previsión de las consecuencias e importancia del fenómeno, en 1955 se redactó un “Estudio para la Ordenación Turística de la Costa del Sol”

⁴⁰⁶ Fernández Fuster, *cit.*, pág.625.

⁴⁰⁷ En 1955 España era admitida en la ONU como miembro de pleno derecho y entre 1958 y 1959 entró a formar parte del Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Internacional de Reconstrucción y Desarrollo (BIRD) y la Organización Europea de Cooperación Económica (OECE).

⁴⁰⁸ emanado de una Orden del Ministerio de Información y Turismo de fecha 9 de Noviembre de 1953, en virtud de las directrices generales determinadas en el Plan Nacional de Turismo y que fue elaborado, por una comisión mixta integrada en la Dirección General de Turismo de la Secretaría General para la Ordenación Económica y Social.

Estaba previsto para una afluencia de turistas de 75.000 individuos al año, y constaba de ocho capítulos.⁴⁰⁹ El capítulo primero aparece dividido en cuatro epígrafes dedicados a la descripción geográfica y climatológica, atractivos turísticos, situación actual y directrices de ordenación. En este último apartado se pone de relieve la manifiesta precariedad general de la Costa del Sol en cuanto a inversiones para poder sacar el máximo partido de su situación geográfica desde el punto de vista turístico y, se hace hincapié en las necesidades de crear un órgano superior o Patronato con los medios y autoridades precisos para regular las diversas actuaciones de las Comisiones Superiores de Ordenación Urbana de las provincias de Cádiz, Málaga, Almería y Granada.⁴¹⁰

El segundo capítulo estaba dedicado a la urbanización; se centraba en el análisis de la ordenación urbanística tratando de la ordenación del territorio en su conjunto, orientando las responsabilidades urbanísticas a todo el territorio, y estableciendo disposiciones para ámbitos específicos a regular mediante ordenanzas: protección de playas y determinados lugares de interés turístico, protección y ordenación del paisaje en general, normas reguladoras de edificación, entre otras. En el caso de las playas se establecía que mientras no se aprobaran los planes de ordenación correspondientes, se dispondría una franja de terreno de un ancho mínimo de 25 metros, destinado a usos públicos como paseos o jardines. Y en las agrupaciones urbanas se dictaban recomendaciones de separación de actividades y localización industrial.

Este estudio no tuvo aplicación efectiva alguna.⁴¹¹

La primera ayuda americana para el desarrollo económico español del turismo se obtuvo en 1959, siendo Mariano de Urzaiz y Silva, duque de Luna y

⁴⁰⁸ Secretaría General para la Ordenación Económico-Social. Madrid, 1955.

⁴⁰⁹ Capítulo 1º. Consideraciones Generales. Capítulo 2º. Urbanización. Capítulo 3º. Comunicaciones. Capítulo 4º. Alojamientos. Capítulo 5º. Atractivos turísticos. Capítulo 6º. Las obras del Plan. Capítulo 7º. Presupuesto y financiación. Capítulo 8º. Disposiciones legales para dar cumplimiento al Plan de Ordenación.

⁴¹⁰ GALACHO JIMENEZ, B. "La gestión integrada de los espacios litorales. Reflexiones sobre los problemas y dificultades para su aplicación" en *Estudios de Arte, Geografía e Historia*, nº 33, año 2011, pág. 49.

⁴¹¹ *Estudio para la Ordenación Turística de la Costa del Sol*. Madrid, Secretaría General para la Ordenación Económico-Social, 1955.

director general de turismo, tras el convenio firmado entre la *Internacional Cooperation Administration AID* y la Oficina Española para las Relaciones con Norteamérica.⁴¹²

El profesor Folgueras fija en el final de los años cincuenta el despegue del turismo en Europa y el inicio de la llegada masiva de extranjeros.⁴¹³

“La arquitectura, que ha de dar alojamiento a un gran número de personas venidas desde todos los países occidentales, se pone en marcha través de un proceso ininterrumpido”.

El 21 de diciembre del mismo año de 1959 visitaba España el Presidente de los EE.UU Dwight D. Eisenhower refrendando el espaldarazo definitivo a la integración de España.



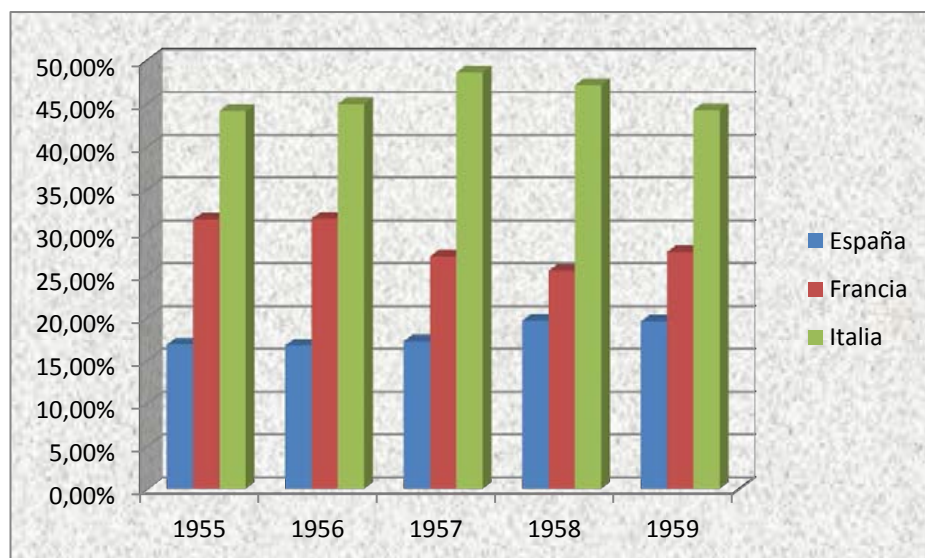
Eisenhower y Franco.

El Plan de Estabilización y la devaluación de la peseta respecto al dólar vinieron a cambiar sustancialmente el panorama; los índices de visitantes crecían y se acercaban cada vez más a los de Francia e Italia, nuestros máximos competidores.

⁴¹² Lo fue por un importe de 100.000 millones de pesetas, de los cuales el 20% iba destinado al fondo de Crédito Hotelero para el desarrollo de empresas privadas y el resto para actuación directa del Ministerio de Información y Turismo. La única realización que se construyó en este periodo fue el Parador Nacional de El Ferrol y se ultimaron los planes para la Hostería del Campo de Golf de Torremolinos.

⁴¹³ MORALES FOLGUERA, J.M. *La Arquitectura del Ocio en la Costa del Sol*. Málaga, Universidad de Málaga, 1982, pág.14.

	España	Francia	Italia
1955	16,90%	31,50%	44,20%
1956	16,80%	31,60%	45,00%
1957	17,30%	27,20%	48,70%
1958	19,70%	25,50%	47,20%
1959	19,60%	27,70%	44,30%



Fuente: Fernández Fuster. Elaboración propia.

Las playas de la Costa del Sol se convirtieron en el epicentro internacional del turismo, un fenómeno demográfico y social que tuvo relevantes efectos económicos y medioambientales.

Entre 1960 y 1975 la Costa del Sol se consolidó en el destino preferido del turismo masivo veraniego; en general se trataba de un turismo de poder adquisitivo relativamente bajo, calificado como "de alpargata", salvo el afincado en Marbella, que albergaba a la élite del turismo internacional.

En 1964, con base en el Plan de Estabilización de 1959, arrancó el I Plan de Desarrollo (1964-1967), aprobado por la Ley 194/1963 de 28 de diciembre, que además de crear una serie de polos de desarrollo industrial en ciudades como Burgos, Valladolid, Huelva y otras, entendía el turismo como un factor de desarrollo económico que tenía que ser impulsado y ordenado desde el Gobierno y le dedicaba un capítulo en el que se realizaba un análisis de la oferta y la demanda, de los objetivos a alcanzar y de las acciones a realizar por el sector público para poder lograrlo.

Durante el primer Plan de Desarrollo, 1964-1967, a propuesta de la Subsecretaría de Turismo, el Ministerio de Información y Turismo inscribe en el Registro de Denominaciones Geoturísticas, a la Costa del Sol, entendiendo por

tal casi todo el litoral de las provincias de Almería, Granada, Málaga y Cádiz hasta Punta Tarifa, y se institucionaliza el “turismo con denominación de origen”, turismo Costa del Sol.

En 1968 tuvo lugar el segundo Plan de Desarrollo (1968-1971) que vio a sustituir los polos de desarrollo de Valladolid, Zaragoza y Sevilla por los de Granada, Córdoba y Oviedo. El Plan incorporó la experiencia recogida en el anterior Plan en cuanto al fenómeno del turismo y se marco como objetivos aumentar la cifra de llegadas de turismo extranjero, aumentar el turismo de interior, captar una demanda más cualificada y diversificar la oferta potenciando otros productos turísticos, como el turismo de nieve.⁴¹⁴ Por primera vez se comienza a hablar de la protección de la costa, de espacios naturales y protección del patrimonio.

El profesor Morales Folguera distingue tres etapas en la evolución del turismo en la Costa del Sol; la primera abarca de 1958 a 1968.⁴¹⁵ En su opinión los años de ayuda americana y la apertura al extranjero trajeron consigo una liberalización de la política española y como consecuencia se inició el proceso turístico.

“Los promotores son todavía pequeños empresarios y particulares, por lo que las realizaciones arquitectónicas son escasas y de tamaño reducido. Es una fase plenamente localista, en la que predomina la vivienda unifamiliar aislada o adosada de estilo neopopular andaluz por un lado, y por otro el funcionalismo de concepciones simples y volúmenes predominantemente angulosos.”

En 1970, España ya era el principal destino turístico del mayor del mundo tanto en volumen absoluto como por habitante⁴¹⁶. Y en cuanto a ingresos totales procedentes del turismo ocupaba el primer lugar en Europa, por encima de destinos tradicionales consolidados como Italia y Francia.

En 1972 el tercer Plan de Desarrollo (1972-1975) siguió la línea de los anteriores, pero la crisis del petróleo iniciada a finales de 1973 puso en cuestión el modelo turístico.

La participación española en el mercado turístico mundial descendió desde 1974 de forma significativa, tanto en los turistas como en los ingresos, los ingresos por turismo moderaron su crecimiento y las entradas de turistas quedaron por debajo de la media mundial, lo que provocó que en ese mismo

⁴¹⁴ VELASCO GONZÁLEZ, M. *La política turística: gobierno y administración política en España.(1952-2003)*. Valencia, 2004, Tirant lo Blanch.

⁴¹⁵ Morales Folguera, cit.pág.14.

⁴¹⁶ OCDE (1972), pág. 9.

año el Consejo de ministros aprobara un conjunto de medidas para impulsar el sector turístico.

Según Morales Folguera⁴¹⁷ la etapa 1969-1973 es la fase plena de un tipo de arquitectura que

“(...) se desenvuelve merced a medios financieros y a arquitectos venidos de fuera, de la región y del país, produciéndose entonces una verdadera avalancha constructiva.

El neopopulismo en la vivienda unifamiliar se sigue empleando, aunque ahora se tiende más hacia formas puristas y organicistas, siempre encuadrables dentro de una estética mediterránea. Del mismo modo los edificios funcionalistas, como el hotel y el apartamento, se van a caracterizar por componer grandes complejos, siendo sus formas más extremadamente racionalistas.”

Y citando a Cabrero, F.⁴¹⁸, “el brutalismo es el estilo más avanzado del gran capitalismo especulador del turismo.”

Morales Folguera distingue una tercera etapa, 1973-1977, que proponemos cerrar en 1975 año en que se inicia una nueva etapa política. En este periodo asevera⁴¹⁹

“El año 1973 es el de la crisis económica, la cual tiene nefastas consecuencias para el turismo. La demanda decae bruscamente y los arquitectos y promotores buscan a través de un barroquismo muchas veces alucinante, el modo de llamar poderosamente la atención del posible y escaso comprador. La fórmula utilizada es la de los grandes pueblos andaluces, que vienen a sustituir a los edificios puntuales e incluso a las viviendas unifamiliares.”

5.2.4. PERIODO 1975-1982.

Tras la muerte de Franco, en noviembre de 1975, se instauró de nuevo la monarquía. El Rey nombró presidente del gobierno, a Adolfo Suárez en julio de 1976 para que condujera la reforma política.

En junio de 1977 se celebraron las primeras elecciones legislativas desde la Segunda República que fueron ganadas por UCD pasando Adolfo Suárez a ser Presidente del Gobierno.

⁴¹⁷ Morales Folguera, cit. pág.15

⁴¹⁸ Loc. cit. citando a CABRERO, F. “Las nuevas tendencias de la arquitectura en España.” Madrid, *Arquitectura*, Mayo 19742.

⁴¹⁹ Loc. cit.

La actuación de los poderes públicos españoles en materia turística continuó discurriendo por los cauces tradicionales en cuanto a los objetivos perseguidos y a la escasez de medios asignados para conseguirlos. Si bien el gobierno de UCD, elaboró un programa de saneamiento y reforma económica con la intención de abordar la crisis, donde se proponía un conjunto de actuaciones inmediatas, monetarias, cambiarias y de política de rentas así como una reforma del sistema fiscal y de la administración tributaria, que tuvo mala acogida tanto por parte de los sindicatos como de los empresarios y que quedarían refrendadas en los denominados Pactos de la Moncloa.

Este mismo año de 1977 desapareció el Ministerio de Información y Turismo que fue sustituido con la creación de la Secretaría de Estado de Turismo dependiente del Ministerio de Comercio y Turismo.

La aprobación de la Constitución Española en 1978 conllevaría cambios significativos por lo que respecta a las competencias turísticas y al grado de intervención estatal, realizándose cambios institucionales; del centralismo uniformador del franquismo se paso a un proceso descentralizador a favor de las Comunidades Autónomas, siendo las transferencias de turismo las primeras que se realizaron y que discurrieron entre 1978 y 1984.

No obstante por parte de la Administración Central se aprobó un paquete de medidas relevantes en materia de turismo: apoyo a la exportación de capitales españoles para efectuar inversiones turísticas en el extranjero; financiación de circulante a empresas turísticas exportadoras; Segundo y Tercer Plan de Modernización Hotelera entre otras muchas.

Entre 1977 y 1978 la demanda turística internacional hacia España se reactivó notablemente gracias a la recuperación económica experimentada por buena parte de los países occidentales tras la primera crisis del petróleo y a la sustancial devaluación de la peseta aprobada en 1977.

En los años 1979 y 1980 las tasas de crecimiento volvieron a ser negativas y el número de visitantes llegados a España se redujo un 2'6% en 1979 y un 2'2% en 1980 por causa del elevado precio que alcanzó el petróleo con la revolución iraní de 1979 y el inicio de la guerra entre Irak e Irán en septiembre de 1980.

En 1981 se inició una nueva etapa que se prolongó hasta 1988, inclusive, donde el número de visitantes procedentes del extranjero creció notablemente.

5.2.5. PERIODO 1982-1996.

En octubre de 1982 se celebraron elecciones legislativas que fueron ganadas por el PSOE por una amplia mayoría absoluta, asumiendo la Presidencia del Gobierno Felipe González.

Este período se conoce como la etapa socialista; y en la política turística desarrollada se pueden distinguir dos periodos:

- el primero, hasta 1990 aproximadamente lo marca la culminación del proceso de transferencias turísticas a las Comunidades Autónomas.
- el segundo a partir de 1992; en el verano de 1992 se aprobó el denominado “Plan Futures”, que representó el primer paso para definir una estrategia turística nacional e iniciar un proceso de colaboración entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

La demanda de turismo internacional creció especialmente a partir de 1986 debido al clima económico favorable por la caída del precio del petróleo unido al ingreso de España en la Comunidad Europea, la estabilidad política y la paulatina consolidación de las instituciones democráticas españolas, y la expansión económica que experimentó España que permitió una gran impulso en ejecución de obras públicas, fundamentalmente redes de comunicaciones.

Los años 1989-1990 vinieron a frenar este periodo expansivo de la demanda internacional. En 1990 la invasión de Kuwait por Irak, generó un conflicto bélico que se prolongó hasta febrero de 1991, provocando un nuevo encarecimiento del precio del petróleo y generando un clima de inseguridad en Occidente que coincidió con el inicio del debilitamiento de la coyuntura económica europea y con la caída de la mayoría de los regímenes dictatoriales de los países de la Europa oriental.

En 1992 comenzó una nueva etapa expansiva coincidiendo con el ciclo expansivo experimentado desde 1991 por la economía norteamericana, el estancamiento del precio internacional del petróleo, la recuperación económica de nuestros más destacados emisores turísticos europeos y la pérdida de mercado que sufrieron durante los primeros años de la década de los noventa varios de los principales competidores turísticos de España, como Turquía y Egipto, debido a atentados terroristas, o Yugoslavia, a causa de su guerra civil.

A todo ello hay que añadir la celebración de la Olimpiada de Barcelona y de la Exposición de Sevilla así como las devaluaciones de la peseta, aprobadas en 1992 y 1993.

En sesión del Consejo de Ministros celebrada el día 12 de enero de 1996, se presentó el “Plan Futures 1992/1995” publicado en agosto del mismo año⁴²⁰; se trataba de un plan marco de competitividad del turismo español, que se proponía abandonar la imagen del turismo como un fenómeno peculiar y equipararlo a cualquier sector industrial, en un momento en que las competencias en materia de turismo habían sido asumidas por las Comunidades y la Administración Central ejercía simplemente un papel de coordinador, cuyo principal objetivo era “consolidar la importante posición con que España cuenta en el turismo tradicional; aprovechar las nuevas oportunidades que surgen y desarrollar un sector turístico empresarial competitivo” y con tal finalidad “establecía las normas para la concesión de subvenciones a las pequeñas y medianas empresas, personas e instituciones turísticas, durante los ejercicios de 1992 a 1995 inclusive”.⁴²¹

La crisis económica internacional, y los problemas de inseguridad derivados de los conflictos en el Golfo Pérsico y de la inestabilidad política en la región magrebí afectaron el desarrollo del turismo en Andalucía, a lo que se unieron las sucesivas crisis en los mecanismos de pago internacionales, especialmente en el Sistema Monetario Europeo; el deterioro de la competitividad frente al exterior, por la excesiva apreciación de la peseta en los mercados de divisas y por el uso exclusivo de la política de reducción de precios como medio de incrementar o mantener la demanda.

Como respuesta a esta situación y con el objeto de afrontar la situación de recesión en que se encontraba el sector e impulsar una nueva etapa de crecimiento para aprovechar las posibilidades reales del sector, y su adaptación a los procesos de transformación que se estaban produciendo en el mercado, la Comunidad Autónoma andaluza inició en 1993 el Plan de Desarrollo Integral del Turismo en Andalucía (Plan DIA), partiendo de un estudio de diagnóstico y de la definición de un escenario en el que situar la evolución del turismo andaluz.⁴²²

⁴²⁰ ESPAÑA. “Orden de 19 de agosto de 1992 por la que se conceden incentivos para la mejora de la competitividad de las pequeñas y medianas empresas e instituciones turísticas, de acuerdo con el plan marco de competitividad del turismo español (Plan Futures)”. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 205 de 26 de agosto de 1992, págs. 29722 a 29728.

⁴²¹ *Ibídem*. TEXTO.

⁴²² ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTES. Nueva *Legislación Turística de Andalucía* (2ª edición. Vol.2.). Sevilla, 2004, Junta de Andalucía, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, págs. 23-24.

5.2.6. PERIODO 1996-2011.

Como resultado de las elecciones legislativas celebradas en marzo de 1996 el Partido Popular se convirtió en el partido vencedor con un escaso margen de votos y ascendió a la Presidencia del Gobierno José María Aznar. A este periodo lo identificaremos como la etapa del Partido Popular.

En mayo de 1996 se suprimió la Secretaría General de Turismo y se creó la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pymes dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, y se crearon la Dirección General de Turismo y la Dirección General del Instituto de Turismo de España. (Turespaña)⁴²³. Este periodo no supuso una ruptura en materia de política turística, ni en el ámbito estatal ni en el autonómico.

El gobierno mantuvo la ejecución del plan FUTURES 1992/1995 y recoge en un documento los compromisos concretos que asumirá en su mandato.⁴²⁴ En el año 1999 sustituye el plan FUTURES por el “Plan Integral de Calidad del Turismo Español” (PICHTE) para los años 2000-2006. En 2005 darían paso a los “Planes de Dinamización del Producto Turístico”.

En Andalucía “El Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía 2008-2011”⁴²⁵ constituiría el marco de referencia de la política turística del Gobierno Andaluz. Su elemento primordial “la puesta en marcha de políticas de calidad turística que favoreciesen el posicionamiento de Andalucía como uno de los destinos más competitivos dentro del panorama turístico nacional e internacional.”

⁴²³ ESPAÑA. “Resolución de 2 de julio de 1996, de la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y de la pequeña y Mediana Empresa (PYMES), por la que se delegan determinadas atribuciones en el Subsecretario de Economía y Hacienda, en los Directores generales dependientes de dicha Secretaría de Estado y en el Director del Gabinete del Secretario de Estado”. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 183 de 30 de julio, pág. 25535.

⁴²⁴ “Plan de Estrategias y Actuaciones de la Administración General del Estado en materia turística”. Madrid, Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y de la pequeña y mediana empresa, Ministerio de Economía y Hacienda, 1997.

⁴²⁵ “Decreto 279/2005 de 16 de octubre, por el que se aprueba el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía 2008-2011”. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 230 de 22 de noviembre de 2007.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

5.3. EL PROYECTO DE TURISMO HOTELERO Y RESIDENCIAL.

5.3.1. CONCEPTUALIZACIÓN.

El turismo es una actividad que exige que el consumidor se desplace para poder tener acceso a ella, lo que conlleva una elevada tendencia a consumir espacio:

- el espacio que corresponde a la motivación turística en sí: el litoral en nuestro caso.
- el espacio correspondiente a los alojamientos de los turistas y a las infraestructuras.
- el espacio ocupado por las actividades auxiliares del turismo pero que no son turísticas mas la infraestructuras generales de uso turístico.

La actividad turística busca localizarse junto a la motivación que le da sentido, ocupando su entorno, y conlleva una edificación más o menos intensiva. Ello introduce una servidumbre a largo plazo en el uso del suelo, toda vez que los espacios dedicados a la edificación, por lo general, no pueden ser luego reconvertidos para otros usos distintos al residencial.

De otra parte el suelo turístico conlleva la incompatibilidad en un amplio radio de su entorno con otras actividades, muy especialmente con las actividades industriales que puedan afectar al medio ambiente, en general, especialmente en lo que se refiere a polución.⁴²⁶

En Marbella podemos distinguir tres etapas más o menos coincidentes con las analizadas para el conjunto de la Costa del Sol por el profesor Morales Folguera:

- hasta mediado de los años cincuenta perdura una hostelería familiar, una propiedad individual o familiar tradicional, abierta todo el año y de pequeña capacidad, que posteriormente desaparecerá o se convertirá en sociedad anónima.
- al final de este periodo esta hostelería coexistió con una forma nueva creada con capitales locales o de foráneos establecidos en

⁴²⁶ GARCIA MANRIQUE E. et al. *Turismo política territorial, el caso de la Costa del Sol*. Vol.1. pág.53. Madrid: Instituto del Territorio y Urbanismo.

Marbella, con el deseo de aprovechar más a fondo la demanda creciente que se estaba produciendo.

- y en los años sesenta aparece el hotel de mayor categoría y capacidad, con mejor nivel de instalaciones y servicios, que conlleva la presencia de un fuerte capital que no se encuentra, en la mano de las industrias primitivas, para la construcción del edificio. Estamos ante la industrialización del turismo, el denominado “turismo de masas”.⁴²⁷

5.3.2. PERIODO 1900-1950. LAS HOSTELERÍA FAMILIAR.

Desaparecido el desarrollo industrial, y liquidado el proyecto del sector agrario, se vuelve al subdesarrollo; un subdesarrollo que favorecía no obstante la implantación y el desarrollo de la actividad turística por dos razones:

- la nula industrialización de la zona, que evitaba que un desarrollo industrial repeliera el turismo.
- el potencial paisajístico, ambiental y climático, con una temperatura media estable tanto en invierno como en verano propiciado por la existencia de Sierra Blanca.

5.3.2.1. Periodo 1900- 1936.

Marbella había crecido pero la filosofía turística aún era incipiente, se trataba de un turismo artesanal. Caben destacar los siguientes hoteles como principal infraestructura turística del municipio:

❖ Hotel Comercial.

En 1918 D. Andrés Sánchez Ortiz inaugura en la actual Pza. de África⁴²⁸, “El Comercial”, hotel que posteriormente ubicará en la calle Valdés, cerca de la actual Plaza de los Naranjos.

⁴²⁷ Fernández Fuster, *cit*, pág.766.

⁴²⁸ Hoy lo ocupa una sucursal del B.B.V.A.



Hotel Comercial

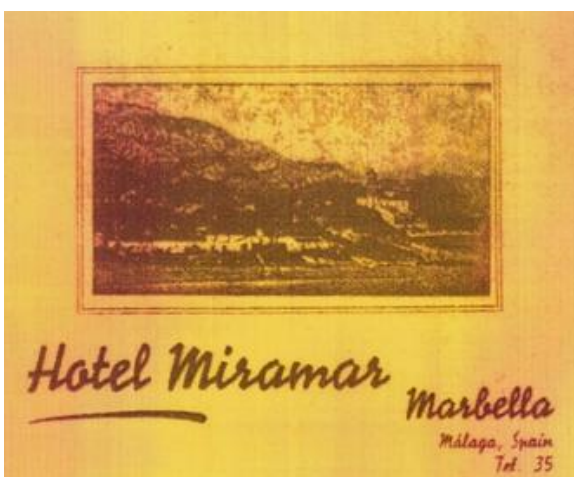


Hotel Comercial hoy.

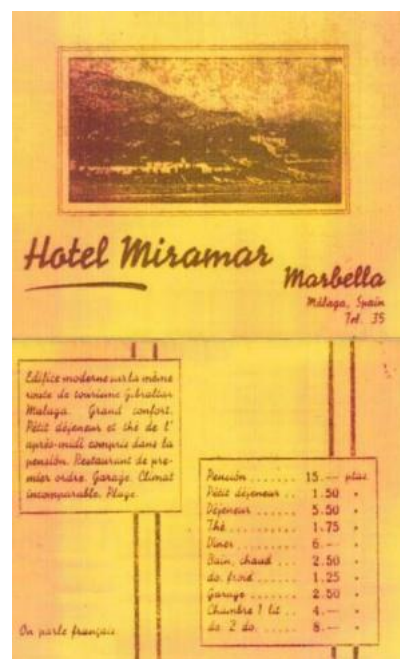
❖ Hotel Miramar.

En 1933 el cubano D. José Laguno, casado con D^a Agustina Zuzuárregui y de Sotto-Clonard, adquiere la huerta de San Ramón, lindante con la playa y el arroyo de la Represa.⁴²⁹

Con el dinero proveniente de la venta de sus propiedades en Cuba, construyó un hotel de lujo, hotel Miramar, destinado fundamentalmente a clientela extranjera, ingleses relacionada con la explotación minera.



Fuente: Fernando Laguno Oviedo



Folleto en francés del Hotel.

⁴²⁹ Terrenos que ocupan parcialmente hoy el Edificio Mayoral.

El comienzo de la guerra civil española y el estallido de la segunda guerra mundial después, dieron al traste con el hotel, que acabó siendo vendido en 1940.

El año 2001 el grupo Fuerte-Hoteles construye en parte del solar original un nuevo hotel que recibe el nombre de “El Fuerte Miramar”.



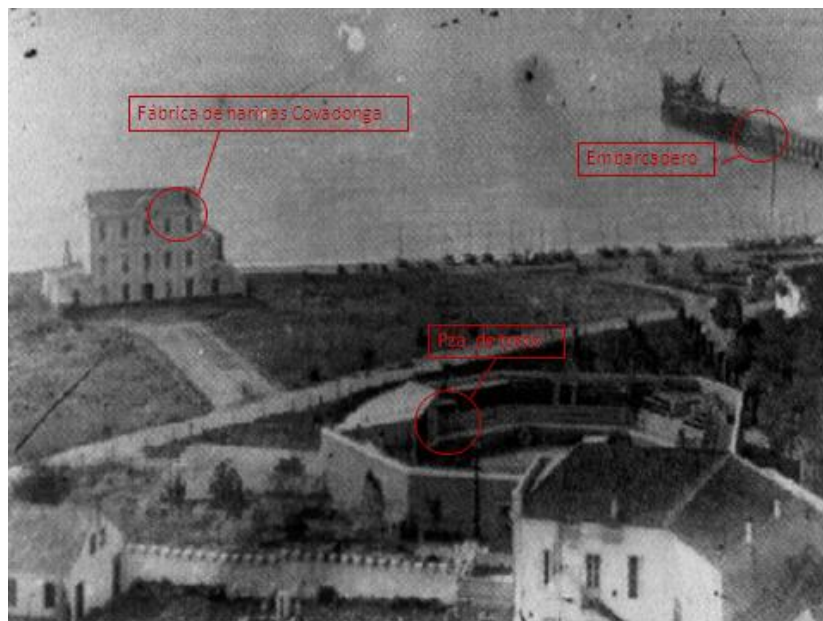
Hotel El Fuerte Miramar y el edificio Mayoral, hoy.

5.3.2.2. Período 1940-1949.

❖ Pensión Doña Elvira.

El 30 de marzo de 1918 un incendio destruye la fábrica de harinas Covadonga , situada en primera línea de playa junto al Fuerte de San Luis.⁴³⁰

⁴³⁰ Había sido construida por un excéntrico médico soriano, Félix Jiménez de Ledesma y sus hermanos, y estaba dotada de la tecnología más avanzada de la época, entre otros, un molino de cilindros. El incendio sufrido parece que fue intencionado; su origen se achaca al accidente sufrido el 25 de julio de 1916 por un empleado que perdió la mano derecha, aplastada por uno de los cilindros del molino. Tras sucesivas batallas judiciales el propietario tuvo que hacer frente a la indemnización acaecida, lo que unido a la crisis del trigo de 1918 gravó de tal manera sus arcas que se vio obligado a cerrar la fábrica. Posteriormente sufriría el aparatoso incendio que acabó con el edificio en ruinas.



Fábrica de harina Covadonga, destruida por un incendio 30 Marzo 1918.



Fuente: Rodríguez Parra, A., Marbella antes, Marbella, 1986, p. 10





Fuente: La Unión Ilustrada (Fotos Domínguez).

En 1933 fue adquirido por la melillense Ana María Sánchez Luna, que la transformó en una gran villa provista de viñedos y arboleda.



Hacia 1940 la finca es adquirida por la malagueña Elvira Vidal, recién enviudada del abogado malagueño Francisco Zambrana, que la habita con su hijo.

Las necesidades económicas llevan a la propietaria a convertirla en casa de huéspedes, siendo uno de sus habituales residentes Ricardo Soriano que la convirtió en su primer alojamiento en Marbella. Posteriormente, y a petición de Ricardo Soriano, daría cobijo entre otros a los príncipes Maximilian de Hohenloe, su esposa Piedad Iturbe e hijos Alfonso y Max, y más tarde al Marqués de Salamanca, entre otros ilustres huéspedes, convirtiéndose en el hotel de referencia de Marbella.⁴³¹

⁴³¹ MATA LARA, A.M. *La dama de El Fuerte*. Málaga, Diputación Provincial de Málaga, 1999.

❖ Hotel El Rodeo.

Un personaje con una amplia visión mercantilista forjó un nuevo pilar económico en la historia de Marbella: Ricardo Soriano y Sholtz Von Heermesndorff, Marqués de Ivanrey. Merece la pena que demos unas pinceladas sobre su vida, sin extendernos demasiado, pues hay obras escritas por grandes conocedores del personaje, como por ejemplo Ana María Mata⁴³² que la describen con todo lujo de detalles, y que le dediquemos unos minutos de atención a conocer algunas de sus facetas.

Nacido en Salamanca, de madre malagueña se formó como ingeniero mecánico en Bélgica.

Personaje inteligente y creativo, Ricardo Soriano fue un hombre adelantado a su tiempo. Con un carácter sumamente emprendedor, creativo, y polifacético además de ingeniero industrial, su inquieta personalidad le llevó a cultivar variopintas facetas, que van desde político, Diputado en Cortes por Salamanca entre 1914 y 1916, hasta la de inventor, fabricante e incluso a la de aventurero.

En su faceta de inventor cabe destacar:

- En el campo de la motonáutica: inventó los primeros motores marinos "fuera-borda" de 90 caballos.



Fuera borda marino de Ricardo Soriano.



⁴³² *Ibíd.*

- En el terreno de la construcción aeronáutica, forjó una alianza empresarial con el primer aviador que sobrevoló París en 1909 Charles de Lambert (con objeto de financiar y desarrollar un ambicioso proyecto de construcción de globos dirigibles.
- asociado con Alberto Santos Dumont, considerado padre de la aviación mundial, crearon y fabricaron en Francia un motor de aviación que funcionaba alimentado por petróleo pesado, de bajo consumo, y que tenía una notable particularidad: eliminaba totalmente el peligro de fuego "Dumont - Soriano".
- en 1924 desarrolló un modelo de hidroavión de su invención.
- En el terreno automovilístico:
 - junto con el marqués de San Carlos de Pedroso concibieron y construyeron en Francia, entre 1919 y 1924, vehículos de turismo y un coche diseñado para la competición automovilística denominado "Soriano-Pedroso".
 - en 1905 presentó un modelo de trineo para la práctica del *bobsleigh* (carrera de trineos) construido en acero, semicabinado, y que alcanzaba velocidades extraordinarias.
 - en 1942 fundó en España la primera fábrica de motocicletas de España, de donde salió el primer *scooter* conocido.



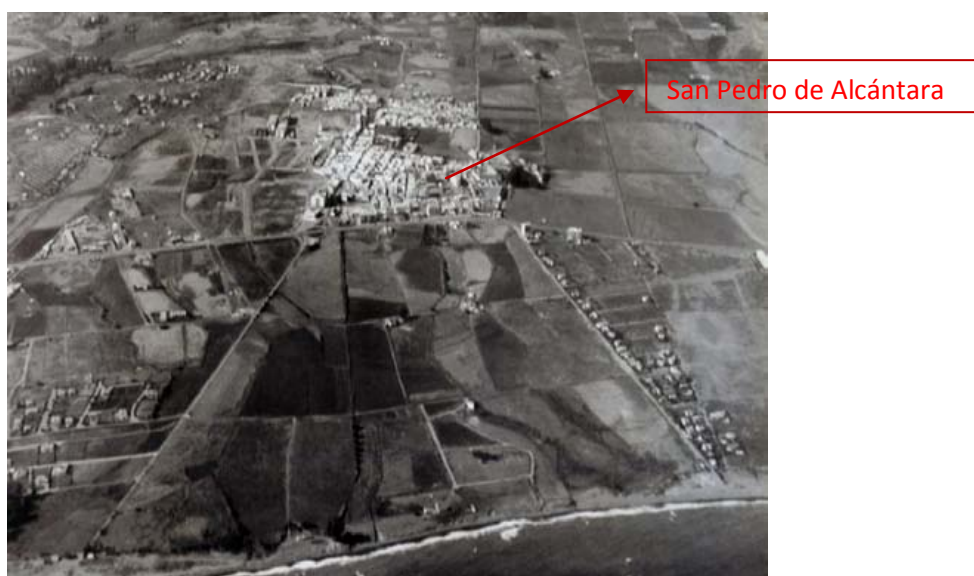
El scooter Soriano

- En el campo deportivo, en 1905 presentó un modelo de trineo para la práctica de la carrera de trineos, *bobsleigh* y en el año 1919, presentó un vehículo para desplazarse por la nieve, "Velosky", que a pesar de presentar la limitación de que solo podía circular por terrenos que no fueran llanos o cuesta abajo, tuvo gran aceptación; posteriormente, en 1935 presentaría el *Motoluge* concebido para el rescate de víctimas en la nieve, que ya no presentaba esos inconvenientes.

La faceta que más nos interesa es la de empresario; en ella hay que destacar su singular visión del futuro turístico de Marbella, que supuso el inicio del turismo internacional y el lanzamiento de Marbella en este campo:

En el transcurso de una tertulia una tertulia en Madrid con personalidades como Juan Belmonte, Domingo Ortega, Julio Camba y Norberto Goizueta, este último le describió con tal entusiasmo las maravillas de la zona de Marbella que el Marqués de Ivanrrey se interesó por tener una propiedad en la zona.

Goizueta, le ofrece la finca llamada “Rodeo Alto y Rodeo Bajo” de 220.000 metros cuadrados, próxima a San Pedro de Alcántara (entre S. Pedro y Puerto Banús, hoy) y Soriano la compra en el acto sin tan siquiera haberla visto.



Terminada la guerra civil la compañía marítima “Transmediterránea” restableció sus líneas tradicionales, entre ellas la de la península con el Protectorado de Marruecos, estableciéndose un servicio diario de Algeciras a Ceuta con el vapor “Ciudad de Algeciras” al que posteriormente se unió el “Ciudad de Ceuta”, y a partir de agosto de 1940 se vio obligada a establecer un servicio trisemanal de Algeciras a Tánger.⁴³³

En el año 1943 llega a Marbella Ricardo Soriano para conocer su nueva propiedad.

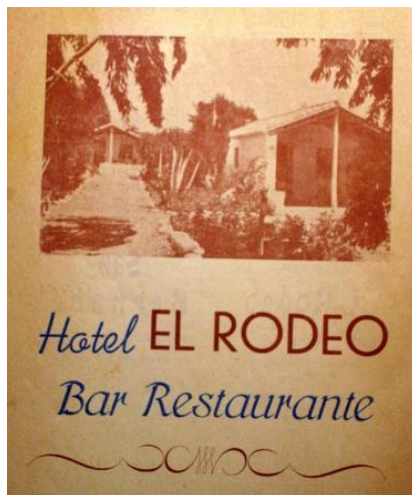
Ricardo Soriano, convenció a personalidades y a artistas de la época para que invirtiesen en un proyecto de futuro y el Rodeo fue frecuentado por artistas y famosos.

⁴³³ Fernández Fuster, *cit.*, pág.439.

Entre las personalidades que vienen a visitarlo se encuentran su tío el Príncipe Maximilian von Hohenlohe que llega a Marbella el 16 de Junio de 1946 acompañado de su hijo Alfonso; son hospedados en la pensión de Elvira Vidal, al igual que posteriormente haría con Carlos de Salamanca y Hurtado de Zaldívar, Marqués de Salamanca.

A la vista del trasiego de franceses que procedentes del Protectorado de Marruecos comenzaban a frecuentar la zona, decidió siguió el precedente que ya había establecido Carlota Alessandri con el Cortijo Cucazorra en Torremolinos; pasar de ser propietario agrícola a propietario de establecimiento hotelero, en suma, a promotor turístico.

Y hacia 1948 le denominó "Venta y Albergues de El Rodeo" y construyó un hotel-bungalow con restaurante, alrededor de un edificio central, al estilo de los existentes en EE.UU.

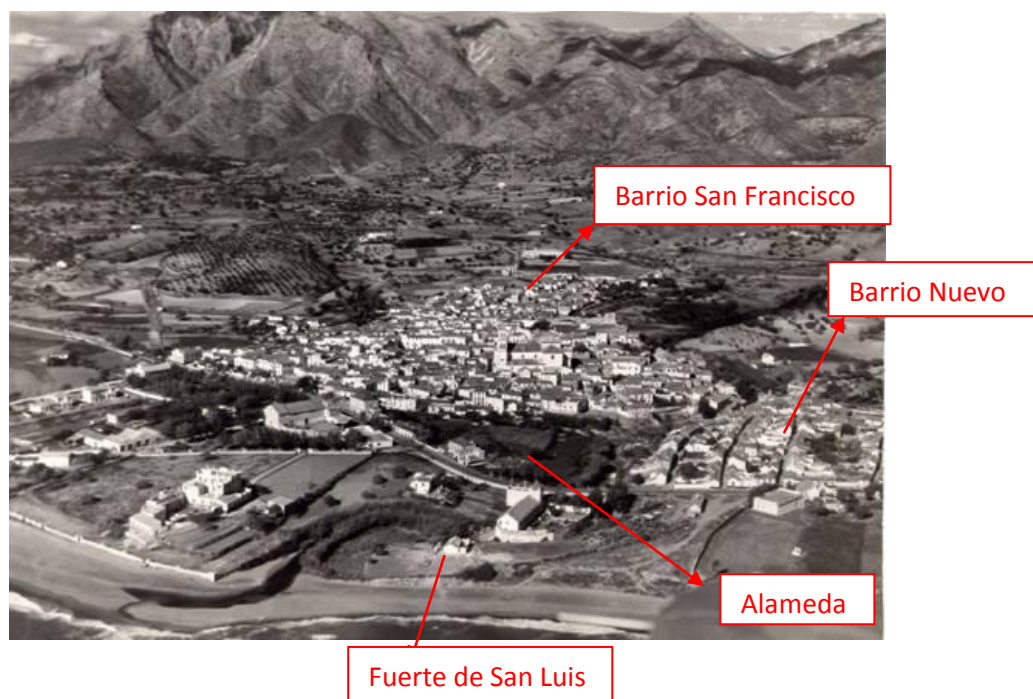


Hotel El Rodeo.

5.3.3. PERIODO 1950-1959. LA HOSTELERÍA DE COEXISTENCIA.

Como hemos avanzado, en este período coexiste la hostelería familiar con una nueva creada con el deseo de aprovechar más a fondo la demanda creciente que se estaba produciendo, con capitales de foráneos asentados en Marbella.

Marbella presenta todavía un aspecto de pueblo grande:



Cabe destacar dos personajes singulares, el príncipe Alfonso de Hohenlohe-Langenburg y D. José Luque Manzano. El primero, como continuador de la idea de Ricardo Soriano y junto a él, promotor del turismo internacional de Marbella. El segundo como otro visionario de las expectativas turísticas de Marbella, en el campo del turismo nacional.

❖ .Hotel Marbella Club.

Su Alteza Serenísima el Príncipe Alfonso de Hohenlohe-Langenburg, era el hijo mayor varón del Príncipe Maximiliano (austriaco) y de María de la Piedad de Yturbe y von Scholtz-Hermensdorff hermana de la madre del Marqués de Ivanrey. Fue bautizado en el Palacio de Oriente, siendo sus padrinos el Rey Alfonso XIII y la Reina Victoria Eugenia, y era Ingeniero Agrónomo de profesión.

El patrimonio y rentas de su familia habían disminuido considerablemente, al perder sus posesiones en Checoslovaquia por la Primera Guerra Mundial, en México a causa de la Revolución Mexicana, y en España porque muchas de las propiedades que la familia poseía sufrieron daños en la guerra civil.

Entusiasmados con la zona, en 1947 adquieren una finca agrícola de 18 hectáreas con fachada al mar, “Finca Santa Margarita”, para establecer su residencia, e invitan a pasar unos días en ella a amigos que huían del avance soviético y a las familias europeas más relevantes, entre otros los Rothschild, los Bismarck, los Matternich.



Finca Santa Margarita. 1940. Fuente: web del Hotel.

Coincidiendo con esta etapa de expansión del turismo Hohenloe introduce la Volkswagen en México lo que le produjo sustanciosos beneficios. A la vista del crecimiento exponencial del turismo en España y siguiendo el ejemplo de su primo Ricardo Soriano, el príncipe Alfonso se plantea convertir su casa en un Club de 5 estrellas; y el día 8 de Marzo de 1954 se inaugura el hotel “Marbella Club”, con 20 habitaciones.



Hotel Marbella Club. 1950. Fuente: Foro Marbella.com



Hotel Marbella Club. Posterior a 1950.

El Príncipe Alfonso de Hohenlohe convenció a la élite gobernante de Europa para tomar sus vacaciones en este nuevo lugar de moda de una forma discretamente lujosa, y convirtió a la ciudad de Marbella en obligado punto de encuentro de la jet set internacional. Entre los asiduos visitantes cabe señalar a los Fürstenbergs o los Bismarck. Políticos como Edward Kennedy; actores, como James Stewart, Brigitte Bardot, Ava Gardner o Audrey Hepburn entre otros, o banqueros como los Rothschild y los Oppenheims e industriales como Henry Ford, Krupps, Agnellis, Onassis o Stravos Niarchos.



1959: James Stewart y Hohenlohe



1962. Duque de Windsor y Alfonso Hohenlohe.



El Hotel Marbella Club, hoy.

❖ Hotel El Fuerte.

D. José Luque Manzano, empresario, natural de Estepa (Sevilla), con una visión mercantilista excepcional, intuyó las posibilidades turísticas de Marbella y se deshizo de una fábrica de chocolate, “El Carmelo”, y un molino de aceite, para en 1954 comprar a Doña Elvira el caserón dedicado a Hostal, que amplió y remodeló transformándolo en 1957 en el “Hotel El Fuerte” destinado fundamentalmente al turismo nacional.

El primer edificio fue inaugurado en 1957 contando con 33 habitaciones y disponiendo en sus instalaciones del primer ascensor con que contaba un hotel en la Costa del Sol.

El nombre lo recibe el hotel en recuerdo del “Fuerte de San Luis”, semidestruido por las fuerzas napoleónicas en la Guerra de Independencia, y que queda incluido dentro de los terrenos del hotel.



Hotel El Fuerte y los restos del Fuerte de San Luis. Fuente: web del Hotel.

Posteriormente, en los años 1968 y 1987 se realizarían nuevas obras de ampliación del hotel.



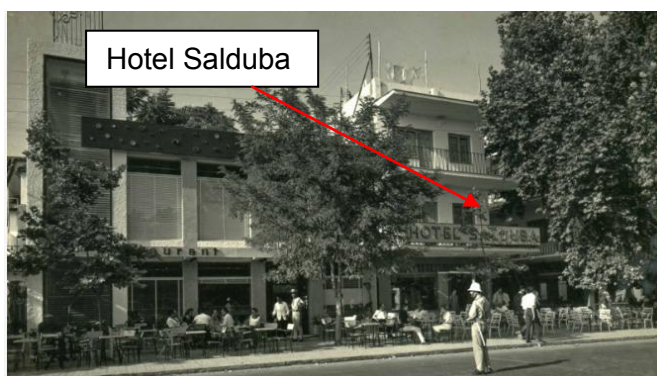
Hotel El Fuerte, hoy.

Su viuda, D^a. Isabel García Bardón y la segunda generación continuaron la apuesta por Marbella y capitanearon la cadena El Fuerte Hoteles que en 2001 abrió las puertas del Hotel Fuerte Miramar Spa del que ya hemos hablado anteriormente.

❖ Hotel Salduba.

En 1952, el hotel El Comercial cambió de nuevo su ubicación dentro del casco antiguo de la ciudad por otro en lugar más destacado, la primera línea de carretera, la actual Avda. de Ramón y Cajal, y también cambió su nombre por el de Hotel Salduba.

Su cafetería a pie de carretera sería un referente durante su existencia hasta el año 1975 en que fue adquirido por una entidad bancaria para ser demolido y edificar sobre el solar una sucursal.



Hotel Salduba.



Hotel Salduba, hoy.

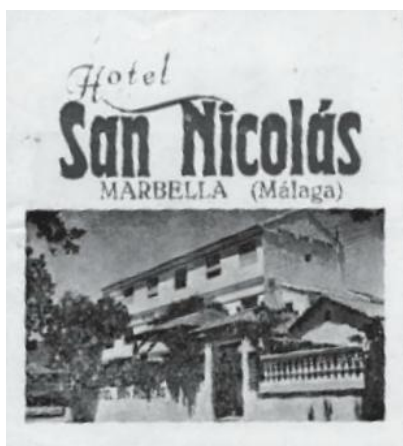
A estas iniciativas siguieron otras de menos importancia, como:

❖ Hotel San Nicolás.

Siguiendo la estela de Ricardo Soriano, otro amigo del Marqués de Ivanrey, Luis de Salamanca y Hurtado de Zaldívar, Marqués de Salamanca y Conde de los Llanos, que fijará su residencia en Marbella, en la finca La Caridad .

Ante la afluencia de visitantes nórdicos, en 1957 decide montar un hotel al que denominó “San Nicolás”, nombre muy familiar para los visitantes del Báltico a cuyos visitantes trataba de atraer, que disponía de cincuenta habitaciones.

Ocupaba los terrenos que hoy ocupa el edificio Carlos de Salamanca en la Avda. de Ricardo Soriano.



El hotel hoy.

Ante la gran demanda de personal cualificado por parte de los establecimientos turísticos de la Costa del sol, el Ministerio de Trabajo decidió abordar la formación de jóvenes de la Serranía de Ronda con una fórmula muy novedosa: el montaje de un “Centro Nacional de Formación Profesional Ocupacional del Servicio Público de Empleo Estatal”, más conocido como “Hotel-Escuela”, a través de las Universidades Laborales.⁴³⁴

⁴³⁴ Las Universidades Laborales aparecen definidas en la introducción del Estatuto Docente de las Universidades Laborales, aprobado por Orden de 16 de agosto de 1.958, donde se afirma que se trata de instituciones creadas por el Ministerio de Trabajo y sostenidas por las Mutualidades Laborales, y que son instituciones docentes dedicadas, en estrecha cooperación con el Ministerio de Educación Nacional, a la formación profesional y técnica en todas sus modalidades de estudios y grados y a la formación humana de la juventud española. Estaban dirigidas a las clases sociales más desfavorecidas.

Con tal fin el Hotel San Nicolás fue arrendado en 1967 para albergar el primer “Hotel-Escuela de España”, donde se impartían los cursos conocidos como “de formación del Programa de Promoción Profesional Obrera”. (P.P.O).

La originalidad de este centro estribaba en el alto contenido práctico de sus enseñanzas; el establecimiento en su totalidad se convertía en un aula-taller. Era atendido por la exclusiva labor de los alumnos, bajo la dirección y control de los monitores y en cortos períodos de tiempo los alumnos conseguían un aceptable nivel formativo.

❖ Hotel Artola.

Construido como hostel en 1954 sobre la antigua Venta Artola, lugar de parada obligada de las diligencias que iban de Gibraltar a Málaga, se transformaría posteriormente en hotel Venta Artola, según diseño de Jorge Rein Mackinlay.



Fuente: Colección Paco López.

❖ Hotel Las Chapas.

El 30 de junio de 1958 se inauguró la venta Las Chapas, que incluía entre sus instalaciones una pequeña plaza de toros como reclamo para los turistas.

Posteriormente, en 1960, sería reformado mediante un proyecto redactado por los arquitectos Genaro Alas Rodríguez y Pedro Casariego Hernández-Vaquero y cambiaría el nombre por el de hotel Venta Las Chapas. Hoy se denomina hotel Las Chapas Palacio del Sol.



Postal de hotel Las Chapas. Fuente: Colección Paco López. Hotel Las Chapas Palacio del Sol.

❖ Hotel Guadalmina.

En 1956, Norberto Goizueta siguiendo los pasos de Hohenloe, amplía su residencia en la Hacienda Guadalmina para transformarla en hotel.

Con tal finalidad tramita un Plan de Ordenación que integra la finca y terrenos de la urbanización Casasola en Estepona; el Plan incluía su residencia ampliada y transformada en “Hotel Guadalmina”, inaugurado en el año 1959, urbanización y un campo de golf, el “Real Club de Golf de Guadalmina Sur”.

Nace el modelo “Golf urbanización”, donde el campo de golf se encuentra vinculado a la construcción de urbanizaciones, y se ofrece como reclamo o atractivo para la venta de las promociones inmobiliarias.



Casa de Goizueta previo a convertirse en Hotel.



El Hotel Guadalmina

En esta época en que el turismo comienza a asentarse en Marbella. Como ya dijimos Ricardo Soriano parceló los terrenos colindantes con el hotel Venta y Albergues del Rodeo; imponía la condición de que las viviendas

construidas no superaran las dos plantas e imponía un tratamiento de las fachadas propias de la arquitectura popular andaluza.

Uno de los primeros adquirentes fue el escritor, autor de obras de teatro, director de cine y pintor español, Edgar Neville Romrée, IV conde de Berlanga del Duero, quien se construyó su casa en primera línea de playa, a la que denominó Malibú, donde residía con la actriz Conchita Montes.



❖ Hotel Cortijo Blanco.

En 1959, de la mano del productor cinematográfico y médico sevillano, Miguel García Rico, se comenzó en terrenos de Guadaiza una urbanización destinada a albergar a los artistas y personas vinculadas al mundo del arte, la “Ciudad de los artistas”, un Hollywood en versión española. Distintas tipologías de chalets y un pueblo andaluz, diseñados inicialmente por el estudio madrileño Canosa Arquitectos y posteriormente por el arquitecto Juan Fernández-Yañez Osoreo

En 1961, el Pueblo Andaluz proyectado abrió sus puertas como hotel “Cortijo Blanco”, uno de los primeros establecimientos del despegue turístico, que ofrecía 68 habitaciones.



Hotel Cortijo Blanco.



El hotel hoy.

La construcción comenzó con diversas tipologías de chalets y en 1963 había alcanzado el número de 60 viviendas propiedad de reconocidos personajes del ámbito del cine y del espectáculo: el productor Benito Perojo, el humorista Antonio Mingote, el decorador Pepe Carletón, los actores Alberto Closas y George Rigaud, entre otros.

La anarquía con que se realizó la urbanización y la escasa calidad de la misma terminó dando lugar a un conjunto urbano mas.

5.3.4. PERIODO 1960-1969. EL DESPEGUE DEFINITIVO.

Durante los años sesenta el concepto Costa del Sol se acabó circunscribiendo tan solo al litoral de Málaga por su extraordinario despunte turístico, diferenciándola de las costas de Almería y Granada que se denominaron “Costa de Almería y Costa Tropical” respectivamente.

Marbella presenta todavía un aspecto de pueblo grande:



Marbella en 1960

En marzo de 1960 se convocó un Concurso Internacional de Ideas para la Ordenación de la zona Residencial Elviria, en el que participaron entre otros el conocido arquitecto Jorn Utzon ganador del concurso para la Ópera de Sidney y Premio Pritzker en 2003.

Como hemos adelantado, en los años sesenta aparece el hotel de mayor categoría y capacidad, con mejor nivel de instalaciones y servicios, que conlleva la construcción del edificio, y la presencia de un fuerte capital que no se encuentra, en ocasiones, en la mano de las industrias primitivas.

Los capitales locales incrementan la oferta hotelera en esta etapa, quedando reflejado en la creación de nuevos hoteles:

❖ Residencia San Cristóbal.

Promovido en el año 1961 por D. Cristóbal Parra, en la Avda. de Ricardo Soriano, y que posteriormente en 1972 se ampliaría y se convertiría en hotel San Cristóbal.



Año 1962.
Fuente: el propio hotel.



Hotel San Cristobal, hoy.

El despegue definitivo.

En julio de 1962 se produjo un cambio de gobierno en España que significó una revolución en la concepción del turismo con el nombramiento de Fraga Iribarne como Ministro de Información y Turismo cuya gran labor puede enfocarse desde una triple vertiente ⁴³⁵:

⁴³⁵ Fernandez Fuster, *cit.*, págs., 832-835.

- se tomaron medidas de ordenación del sector creando una nueva estructura del Ministerio
- también se tomaron medidas de promoción, como la concesión de premios como la Medalla del Merito Turístico entre otros, y las masivas campañas de ediciones de carteles, folletos, desplegables en varios idiomas...etc.

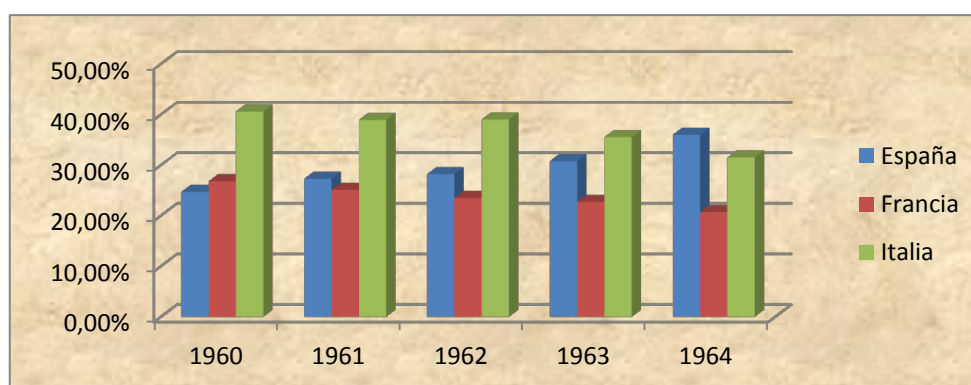
Es de destacar la especial importancia al crédito hotelero y la ayuda para equipamientos de campos de golf o puertos deportivos o la llamada Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico a cuyas disposiciones se acogieron medio centenar de urbanizaciones y la creación de organismos y equipos complementarios.

Se gestionó un nuevo préstamo de 200 millones de pesetas para la realización de doce proyectos más, a los que se sumaron un centro invernal en Sierra Nevada y ampliación de albergues, conservación de castillos, entre otros.

La presión continua de la demanda turística alcanzaba ya los 8,6 millones de visitantes, lo que vendría a marcar una nueva etapa en el turismo.

En 1964 España superaba ya el nº de turistas frente a Francia e Italia:

	España	Francia	Italia
1960	24,70%	26,80%	40,60%
1961	27,30%	25,10%	38,90%
1962	28,20%	23,50%	39,00%
1963	30,80%	22,70%	35,50%
1964	36,00%	20,70%	31,50%



Fuente: FERNANDEZ FUSTER. Elaboración propia.

El año de 1962 fue de gran importancia en el lanzamiento de Marbella como destino turístico. El hotel Guadalmina saltaría a la fama en Europa con la estancia de una semana en el mes de enero de los Duques de Windsor para practicar el golf, que acabaron dilatándola dos semanas más, ante las excelencias de la zona y el clima.



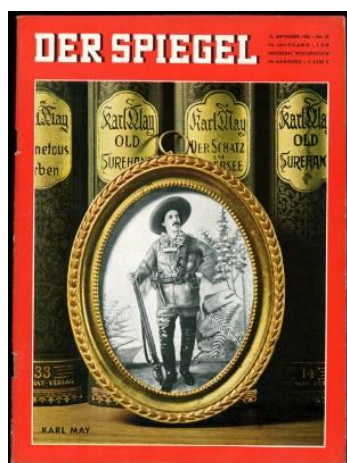
La princesa Alejandra Kent y su marido.
San Pedro Alcántara, mayo de 1963.



Los Duques de Windsor frente a la Villa de San Luis, en San Pedro de Alcántara.

El Duque de Windsor, Fraga Iribarne (Mº Información y Turismo) y Hohenloe. Fuente: Foto Marpy.

Y en setiembre del mismo año, el ya ex-presidente de los EE.UU. *Dwight David "Ike" Eisenhower* adquiriría un bungalows con cinco habitaciones cerca del Hotel Guadalmina, como destacaba el semanario alemán *Dier Spiegel*.



...hat sich Amerikas Expräsident Dwight D. Eisenhower angekauft: In der Nähe des Golf-Hotels Guadalmina an der spanischen Costa del Sol erwarb Golf-Fan Ike einen Bungalow mit fünf Zimmern.⁴³⁶

⁴³⁶ DER SPIEGEL 37/1962, de 12/09/1962.

Un asiduo visitante de Malibú fue el escritor, artista y director de cine Jean Cocteau, quien haciendo uso de la amistad con altos cargos del régimen de Neville y el torero Luis Miguel Dominguín, consiguió que en 1963⁴³⁷ se le extendiera un salvoconducto a Pablo Picasso para que pudiese visitar España de incógnito, bajo el nombre de Pablo Ruiz.⁴³⁸ La primera visita se produjo en 1966 y se hospedó en Malibú⁴³⁹.

En una parcela segregada de esta se instaló el bailarín y coreógrafo italiano José Constanzo Greco, conocido como "El Greco", que denominó a la vivienda La Torre del Greco. Posteriormente adquiriría los terrenos colindantes con la intención de establecer un conservatorio de música y danza, que no llegó a ver la luz.

En 1961, Antonio Ruiz Soler, conocido como "Antonio el bailarín" solicitaba licencia para construirse su casa, El Martinete, según proyecto redactado por el arquitecto Casto Fernández Shaw. Con motivo de la gran amistad que le unía a Picasso, reprodujo en el fondo de la piscina un dibujo que este le regaló durante una gira en 1961.

⁴³⁷ Tres años después de su muerte.

⁴³⁸ "En medio de sus investigaciones sobre la presencia de Jean Cocteau en España, el joven ensayista francés Jean-Luc Rendo encontró una serie de documentos de la Brigada Político-Social franquista donde se señalaban las reuniones del propio Cocteau con algunos cargos del régimen gracias a la mediación de dos de sus amigos españoles: el torero Luis Miguel Dominguín y el director de cine y escritor Edgar Neville. El objetivo de dichas reuniones era conseguir la autorización escrita para que Pablo Picasso, amigo íntimo del escritor, artista y director de cine francés, y muy cercano a Dominguín, visitara España. Según las investigaciones de Rendo, dicho salvoconducto fue expedido a nombre de Pablo Ruiz, a secas, tres años después de la muerte de Cocteau en 1963. Sería ya en 1966, pues, cuando Picasso pudiera regresar al fin a España: de incógnito (como había solicitado) y como huésped de Edgar Neville en su casa "Malibú", en Marbella. Precisamente, en la biblioteca de Neville se conserva un ejemplar de su obra de teatro Prohibido en otoño (de tema "artístico") cuyas páginas de respeto fueron utilizadas por Picasso para dibujar un "retrato taurino" de Dominguín, Neville y la amante de éste, Conchita Montes. Al parecer, todos ellos acompañaron al genial malagueño a una corrida en la plaza de toros de Ronda (y no en Arles, como se creía hasta ahora). RENDO, J.L. *Un viaje de incógnito: Picasso en España durante el franquismo*. Cáceres, Periférica, 2014.

⁴³⁹ En 1967, a la muerte de Edgar Neville, su compañera Conchita Montes vendió Malibú al actor Sean Connery,



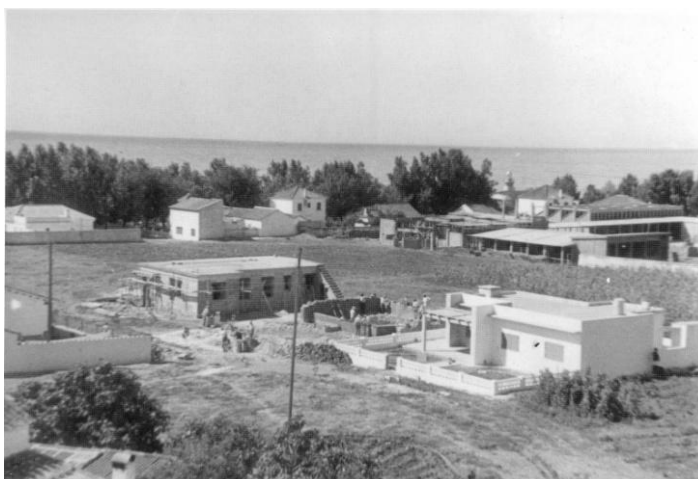
El Martinete, y el dibujo de Picasso en la piscina.

El famoso arquitecto español Luis Gutiérrez Soto, uno de los arquitectos más prolíficos de su época y considerado como el arquitecto de la alta sociedad, que adquiere unos terrenos para edificar su propia casa en terrenos de la Hacienda Guadalmina, junto a la desembocadura del río.



Casa de Gutiérrez Soto en Guadalmina. Fuente: marbellenses.blogspot.com

Otro personaje que escogió Marbella para fijar su residencia fue el escritor y periodista Víctor de la Serna, que se construyó su casa en Huerta Grande.



Casa de Víctor de la Serna.

El gran incremento de la corriente turística dio lugar a la aparición de fenómenos de saturación y agobio en determinadas zonas y localidades más favorecidas por la afluencia de visitantes, planteando problemas de programación y ejecución de las correspondientes obras de infraestructura especialmente los de abastecimientos de agua, urbanización, saneamientos.

Ello unido a la existencia de amplias zonas con suficientes atractivos para convertirse en turísticas, pero cuyas posibilidades no están suficientemente desarrolladas, por diversas razones, lleva al Régimen a impulsar una política de fomento para estimular o en su caso suplir a la iniciativa privada.

En esta década de los sesenta es necesario destacar otro personaje que tendrá una relevancia trascendental para el desarrollo urbanístico de Marbella: el empresario catalán José Banús.

❖ El Proyecto de parque de interés turístico Andalucía la Nueva.

D. José Banús Masdeu, conocido como el constructor del régimen, reconduce su perfil inmobiliario para ser promotor turístico en la costa.⁴⁴⁰

En 1962 adquiere⁴⁴¹ la colonia del Ángel, con una superficie de 938 has., que se extendía hasta la costa, actuando como sociedad anónima y en colaboración con Inmobiliaria Bilbao.

⁴⁴⁰ Hijo y nieto de constructores, dejó la escuela a los 14 años para trabajar con su padre de quien se desvincula y forma una empresa con su hermano; ambos construyen la carretera de acceso al complejo monumental del Valle de los Caídos. Una de sus grandes obras fueron el barrio de la Concepción, su ampliación y las viviendas sociales que constituyen el Barrio del Pilar.

⁴⁴¹ Por trescientos millones de pesetas.

Con el nombre de “Plan Banús”, que en términos administrativos recibió el nombre de “Proyecto de parque de interés turístico Andalucía la Nueva”, se marcó el objetivo de convertir la zona en una Costa Azul malagueña donde se asentaran grandes fortunas, como epicentro del lujo en el sur de Europa.

Con tal objetivo encargó en 1862, a los arquitectos catalanes Antonio Bonet y Castellana⁴⁴², la definición y ordenación del futuro asentamiento urbano “Ciudad Parque de Turismo Andalucía la Nueva”, con uso predominante residencial en convivencia con el terciario hotelero.

La intención de Banús era la de albergar a una población de 50.000 habitantes. Para hacerse una idea de la dimensión de la actuación pretendida, cabe recordar que Marbella en 1960 tenía tan solo 12.069 habitantes y que en 1970 alcanzaría los 33.203 hab., cifra muy alejada de los 50.000 habitantes que establecía este Plan Parcial.

En julio de 1963 año arribaría a Algeciras con destino Marbella el embajador americano Jhon David Lodge para realizarse su casa, que corrió a cargo del arquitecto americano afincado en Marbella y discípulo de Frank Lloyd Wright, Robert Byron Keeler Mosher, que participó en la dirección de la celeberrima “Casa de la Cascada”, y que se instalaría asimismo en la Costa del Sol.

A B C. N.º 15.591. DOMINGO 28 DE JULIO DE 1963. EDICION DE ANDALUCÍA, PAGINA 8.

EL EX EMBAJADOR DE NORTEAMÉRICA, JOHN DAVID LODGE, LLEGO A ALGECIRAS

Algeciras 27. Acompañado de su esposa, esta tarde llegó a bordo del transatlántico "Constitution", procedente de Nueva York, Mr. John David Lodge, que, como es recordado, fue el primer embajador norteamericano que llegó a España en el mes de mayo de 1963, después que la ONU le otorgó el voto a España.

Mr. Lodge es un enamorado de España y se distingue siempre en su labor de acercamiento en las relaciones entre Norteamérica y España.

El objeto de su viaje es pasar una larga temporada de descanso en España, y se dirige a Marbella, donde tiene un terreno y va a construir una casa. Dijo que este terreno lo quería por tener al lado de esta tierra española que tanto ama.

La familia Lodge, juntamente con otros escultores y arquitectos, están construyendo en el término de Marbella un hotel rural, y para ocuparlo traen de América bastante material quíntico y una mesa de operaciones.


A este corresponsal le dijo que estaba al corriente de toda la actualidad española porque diariamente recibe en América el A B C de Madrid, que por cierto, con las portadas del número dominical, ha empezado una habitación de su domicilio.

Al matrimonio Lodge fue a recibirlo el alcalde de Algeciras, señor López Correa, que entregó a la distinguida dama un bello ramo de flores.

A bordo del "Constitution" y acompañado de su esposa y sus dos hijos, también llegó el coronel de Aviación norteamericano Roy H. Crow, que viene destinado a España como segundo jefe de la base aérea de utilización conjunta hispano-norteamericana de Morón de la Frontera. Inmediatamente continuó viaje a Sevilla.

DON CRISTIANO NIETO VISITÓ LA ESCUELA DE BELLAS ARTES

Esta tarde llegó a nuestra población el



—No negaré que tengo mala suerte. Este año, que yo estoy a régimen para adelgazar, he aumentado la producción de alimentos en un 14,6 por 100.

... de régimen inferior y personal, la concesión de licencias para la instalación de rótulos luminosos y apertura de locales comerciales de distinta índole.

Se acordó a la petición formulada por el Banco Español de Crédito respecto a la devolución de naves de construcción salazadas por el consorcio de aguas urbanas de aguas de su propiedad, por ser las viviendas que constituyen dicha zona de zona turística, y se privó la zona municipal de vivienda, subarrendadas propiedad del Ayuntamiento, en cumplimiento de lo prescrito en el decreto número 1253 el del Ministerio de la Vivienda.

Son acordados una prorroga de la Alcaldía sobre intención de expediente de transferencia de edificios, dentro del presupuesto especial de viviendas del año actual, el

no, visitó el albergue de SEM, que funciona en el Grupo Escolar "José Celestino Mutis", en el que pasan un turno de verano cincuenta y cuatro maestras nacionales llegadas de distintos puntos de España, que aprovechan esta circunstancia para realizar un curso de artesanía doméstica. El señor Guillén Moreno fue recibido por la jefe de turno, señora Arce, Sánchez, jefe provincial del SEM, don Santiago Calvo Martínez, secretario, don Jesús García Martín, e inspector don José María Macías.

Visitó todas las dependencias e instalaciones y felicitó a las albergadas, deseándoles unas felices vacaciones.

UN BARCO CHOCO CON EL MUELLE

Esta tarde, cuando circulaba sus operaciones de atracar el vapor "Castillo Po-

Noticia publicada en el diario ABC el día 28 de julio de 1963.

El Remanso. Casa construida para sí mismo por *Robert Byron Keeler Mosher*. Fuente: Elisa Cepedano.

⁴⁴² Herederos de las premisas del Movimiento Moderno.

Este mismo año el madrileño Rafael Zea inaugura un conjunto residencial, el primer establecimiento turístico de grandes dimensiones de la Costa del Sol que será pionero en el turismo de masas, con una arquitectura del movimiento Moderno, del arquitecto Manuel Jaén.



Edificio Skol. Fuente:marbellenses.blogspot.com

Aparece el hotel de mayor categoría y capacidad, con mejor nivel de instalaciones y servicios, que conlleva la construcción del edificio y la presencia de un fuerte capital que no se encuentra en ocasiones, en la mano de las industrias primitivas.⁴⁴³

❖ Hotel Los Monteros.

El empresario salmantino Ignacio Coca, inaugura el hotel Los Monteros en el año 1962, con 35 habitaciones, edificado sobre unos terrenos propiedad de J.A. Girón de Velasco, Ministro de Trabajo con Franco, por lo que el hotel se convertiría en punto de encuentro de la élite del régimen.⁴⁴⁴

⁴⁴³ Fernández Fuster, *cit.*, págs. 764-766.

⁴⁴⁴ En él se hospedaba la *Reina Ingrid* de Dinamarca todos los años en el mes de noviembre, y en 1988 haría lo propio *Michael Jackson* en 1988 cuando dio en Marbella su primer concierto en España.



Hotel Los Monteros

Hotel Los Monteros

❖ Hotel Meliá Don Pepe.

En 1964 el empresario hotelero D. José Meliá apostó por Marbella realizando el primer gran hotel de la Costa del Sol Occidental, el hotel Meliá Don Pepe, diseñado por el arquitecto Eleuterio Población Knape, al sur de la CN 340, al Oeste y a solo un km. del núcleo urbano, con la finalidad de cubrir la demanda de una clientela turística de gran poder adquisitivo.⁴⁴⁵ Pensado inicialmente como un hotel de cuatro estrellas, fue finalmente proyectado como de cinco estrellas gran lujo, remodelado entre los años 2003 y 2005 debido al incendio sufrido.



En 1964, Andalucía la Nueva sería declarada Centro de Interés Turístico Nacional por Decreto del Régimen, y en el mes de setiembre del mismo año recayó la aprobación definitiva sobre el primer Plan Parcial.

⁴⁴⁵ Morales Folguera, *cit.* pág.121.

En Marzo de 1965, el Ministerio de Información y Turismo ordenó de oficio iniciar el procedimiento correspondiente para declarar a la Costa del Sol Occidental “Zona de Interés Turístico”⁴⁴⁶, expediente que en Abril del mismo año informaba el Consejo de Economía Nacional haciendo las siguientes observaciones:

“La declaración de Zona de Interés Turístico de la Costa del Sol está justificada. Que siendo muy graves los defectos estructurales de toda la costa, sería muy conveniente que los beneficios de la Ley 28 de Diciembre de 1963, si bien la propuesta de aplicarlos por fases puede tener sus razones, deben de aplicarse simultáneamente a toda la costa, para evitar discriminaciones a favor de determinados núcleos dentro de la zona. Es urgente que el Ministerio de Información y Turismo interese de los correspondientes organismos del Estado, la concesión de ayudas financieras y técnicas para resolver las graves deficiencias en servicios públicos elementales, como abastecimiento de aguas y alcantarillado en toda la zona.”

La estructura aprobaba por esta Ley era algo más flexible que la que establecía Ley del Suelo de 1956, y ello dio pie a que la iniciativa privada la utilizara y la pusiera en práctica en detrimento de la Ley del Suelo de 1956 al considerarla más eficaz para el desarrollo urbano según sus intereses. En definitiva, se trató de una interpretación interesada del poder económico para continuar con la ocupación incontrolada del espacio costero, considerado ahora Zona de Interés Turístico, y por ende, zona de libre e indiscriminada ocupación territorial.⁴⁴⁷

Ante las insuficiencias y carencias legales para actuar sobre un marco territorial superior al término municipal, estos planes se vieron abocados al fracaso; la especulación del suelo determinaba la planificación y la determinación del emplazamiento de las nuevas edificaciones y urbanizaciones dependía más de los condicionamientos económicos que de las disponibilidades de terrenos.

Entre 1965 y 1967 las entradas de turistas apenas aumentaron respecto a los años anteriores solo un 1,0 % y en el intervalo 1966-1968 se registró un cierto estancamiento de los ingresos. Desde la segunda mitad del decenio, se mantuvo el ritmo de crecimiento en la entrada de divisas, inferior al de la entrada de visitantes, debido a la generalización del turismo popular, la política franquista de salvaguardia de precios y la tendencia progresiva al

⁴⁴⁶ Art 7. *Ley de Zonas y Centros de Interés Turístico Nacional de 1963.*

⁴⁴⁷ Galacho Jiménez, *La gestión integrada...*, cit., pág.4

cambio de moneda en el país de origen y, ya en el año 1967, a las dificultades coetáneas añadidas de las economías de Europa occidental.

No obstante los hoteles siguieron surgiendo en Marbella:

❖ Hotel Club Pinomar.

Inaugurado en 1966, compuesto por 274 bungalows y un edificio con 57 habitaciones distribuidas en tres plantas, constaba además de dos edificios para el alojamiento de los empleados y las oficinas del hotel. Su diseño asemejaba un pequeño pueblo andaluz de estrechas callejuelas, placitas, jardines e incluso una capilla.

En el año 2000 la zona de los bungalows pasó a denominarse hotel Marbella Playa y los edificios que albergaban a los empleados y oficinas se transformaron en el hotel Pinomar Playa.



Hotel Pinomar Playa.



❖ Hotel Hilton.

En junio de 1967 se edificó hotel Hilton, según proyecto redactado por los arquitectos Alberto López Palanco, José M^a Santos Rein y Rafael López Palanco, que se inauguró en Marzo de 1969.

En julio del mismo año tuvo lugar en el hotel el Symposium Internacional de Trasplantes de Órganos, con asistencia del prestigioso Dr, Christiaan Neethling Barnard (1922-2001), médico cirujano sudafricano que ha pasado a la historia por ser el primero en realizar un transplante de corazón.

En 1970 cambiaría de propietario y de nombre, pasando a denominarse Hotel Don Carlos.



Hotel Hilton hoy hotel Don Carlos.

❖ Hotel Escuela-Bellamar.

La continua demanda originada por el “boom” turístico amplió la zona de nuevos alumnos a solicitantes de toda España, al tiempo que los hoteleros de las distintas zonas turísticas se disputaban los integrantes de las sucesivas promociones. Esto conllevó a que en 1969 se trasladara el Hotel-Escuela, ubicado en el hotel San Nicolás, al recién inaugurado hotel Bellamar, fruto de la asociación de Cristóbal Parra con Antonio Duarte, Luis Oliver y Jean Hammel, a las afueras de Marbella, frente al actual Puerto de la Bajadilla.



Hotel-Escuela Bellamar.

5.3.4. PERIODO 1970-1975. EL TURISMO DE MASAS.

En esta etapa el modelo turístico de Marbella está inmerso en un proceso de transformación, tendiendo a evolucionar de un nivel selectivo y minoritario a un turismo de masas.

El turismo de masas se concentró inicialmente en las poblaciones más cercanas a Málaga, Torremolinos (barriada de Málaga hasta que se independizó como municipio en Setiembre de 1988), Benalmádena, con un crecimiento del 105% y Fuengirola con un 63 %, propiciando su rápida y desordenada expansión sin una planificación previa que permitiese dotarlas de una estructura mínimamente adecuada.

Marbella, dada su mayor distancia a las terminales de transporte nacional e internacional, el mal estado de las comunicaciones por carretera y las singulares características de las primeras actuaciones urbanísticas, quedó fuera del ámbito de este turismo de masas hasta 1973, tendiendo hacia un turismo que podría denominarse “de calidad”, combinado con el lento pero continuado asentamiento de residentes extranjeros, algunos de los cuales pasaran a ser más tarde sujetos activos en el desarrollo urbanístico de Marbella como promotores inmobiliarios.

A partir de 1969 las realizaciones hoteleras se disparan en número; los grandes grupos financieros nacionales y extranjeros libres de todo impedimento legal construyen ahora hoteles macro-estructurales monstruosos por su tamaño y por su deficiente ubicación.

❖ Hotel-Apartamentos Coronado.

En junio de 1970 se construye el primer hotel-apartamentos. Se trata del hotel-apartamentos Coronado en la Urbanización Marbesa promovida y ocupada por alemanes, según proyecto redactado por el arquitecto Fernando Rodríguez Ibáñez, sobrepasando la máxima altura de ocho plantas establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.⁴⁴⁸

⁴⁴⁸ Morales Folguera, J.M., *cit.*, pág.129.



Hotel-apartamentos Coronado. Fuente : Morales Folguera, *cit.*

❖ Puerto Deportivo José Banús.

El proyecto de Puerto Banús sufrió varias versiones entre 1962 y 1971; desde la inicial del arquitecto Antonio Bonet Castellana, a la propuesta de Antonio Lamela o la de Juan Mora. Las propuestas coincidían en realizar un complejo turístico hotelero con rascacielos, junto a un puerto náutico y algunas casas de una planta.⁴⁴⁹



Los terrenos de Puerto Banús.



Plan Parcial de Ordenación de la zona hotelera de playa. (Hoy Puerto Banús)

La Zona Rosa de Ciudad de México nació como un distrito residencial de grandes villas con parcelas de superficies superiores a los 5.000m². En el periodo 1950-1980 fue revitalizada por artistas, intelectuales y la élite de la ciudad, que repoblaron la zona.

⁴⁴⁹ BONET CASTELLANA ,A., et al. *Grupo Hotelero las Playas. Apartamentos en bloque de una planta. Casas Andaluzas. Fase 1ª.* Enero 1963.

Para el despegue definitivo de la Zona Rosa fue decisiva la intervención del español César Balsa⁴⁵⁰, quien a partir de 1951 fue convirtiendo las grandes villas en restaurantes de lujo, como el Focolare o el Can Can, hoteles como el Presidente y clubes exclusivos como el Jacarandas⁴⁵¹, la mayor parte de ellos realizados con proyectos y/o decoración del arquitecto Noldi Schreck,⁴⁵² autor, entre otros, del Beach Club de Acapulco, que con una arquitectura polinesia donde destacaban las palmeras y las palapas, dio lugar a lo que se denominó en arquitectura el estilo Acapulco⁴⁵³.

Los intereses en México de Alfonso de Hohenloe recibieron un gran impulso económico con la concesión de los automóviles Volkswagen, y en el año 1966, concedor del Beach Club de Acapulco, decidió acudir al estudio de Schreck en la Zona Rosa, para encargarle el proyecto de un beach-club para el Hotel Marbella Club.



Beach-club del Hotel Marbella Club.

El trabajo de Noldi Schreck, para el Marbella Club de Hohenloe sirvió para que este conociera a José Banús⁴⁵⁴, y ambos, Hohenloe y Schreck, según Méndez Baiges⁴⁵⁵, convencieron a Banús de lo descabellado de llevar a cabo

⁴⁵⁰ Natural de Barcelona, a la edad de doce años comenzó su carrera como botones en el hotel Palace de Madrid, y a la edad de 21 fue nombrado Director General de Servicios de Alimentación y Bebidas del mismo. En 1948 emigró a México, donde se convertiría en el jefe de hotel del conglomerado Nacional Hotelera S.A. que incluía los primeros hoteles de lujo de Acapulco y Cozumel. Hizo carrera y en 1963 alcanzó la Presidencia de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles.

⁴⁵¹ Jiménez A. *cit.*, pág.140

⁴⁵² Arnold (Noldi) Schreck (14 Sep.1921–1 Febr. 2009), nacido en Yakutsk, Siberia, Rusia, de padre suizo y madre rusa. Ingresado en un orfanato suizo a la muerte de su padre, realizó en Suiza los estudios de decorador y arquitecto. En 1947 se trasladó a EE.UU. donde trabajó como decorador para los Estudios Paramount hasta que comenzó a colaborar con el arquitecto Buron Schutt en proyectos como el Bel Air Hotel en Beverli Hills, o el Hotel Flamingo en Las Vegas. En 1950 se trasladó definitivamente a la Zona Rosa, en México DF.

⁴⁵³ Uno de los arquitectos mexicanos más importantes del siglo XX, el único de su nacionalidad en obtener el Premio Pritzker, Luis Ramiro Barragán Morfín, lo catalogó en 1980 como el arquitecto creador del estilo Acapulco.

⁴⁵⁴ Información facilitada por el arquitecto de origen mexicano Marcos Sainz, discípulo y colaborador de Noldi Schreck.

⁴⁵⁵ Méndez Baiges, M. "Regionalismo míticohistoricista o el tipismo reinventado" en *El relax expandido. La economía turística en Málaga y en la Costa del Sol*. Málaga, 2010, Observatorio

su Plan Parcial de Ordenación de la zona hotelera de playa y como contrapartida le propusieron construir un pueblo típicamente andaluz, con marina, que recreara la arquitectura tradicional de la zona.

El proyecto finalmente se llevó a cabo según diseño de Schreck, quien se apoyó para su diseño en la arquitectura popular de las casas de Casares, con su característico color blanco y su singular forma de agruparse entre sí. Anta la imposibilidad de tramitar el visado del proyecto ante el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con la autoría de Noldi Schreck, por carecer este de colegiación, fue el arquitecto Guillermo García Pascual el encargado de tramitarlo como si fuese el autor del proyecto, si bien nunca hizo uso de ello ni se proclamó como autor del mismo.⁴⁵⁶



Noldi Schreck



Alzado y sección en Puerto Banús. Noldi Schreck.



Alzado y sección en Puerto Banús. Fuente : Herrera Gil, C.

El proyecto de Schreck tuvo gran repercusión, dada la influencia que produjo en el proceso de consolidación de las nuevas tendencias de la arquitectura turística hacia una imagen de lo popular.

En mayo de 1970 se inauguró el complejo con la asistencia , entre otros, de los Príncipe de Asturias Don Juan Carlos y Doña Sofía de Grecia, los Príncipes de Mónaco Rainiero y Grace Kelly, el Aga Khan, el director de cine Román Polanski, el fundador de Playboy Hugh Hefner o el Dr.Christian Barnard, pionero en el trasplante de corazón, amenizando la gala Julio Iglesias.

de Medio Ambiente Urbano, en colaboración con el Colegio de Arquitectos de Málaga, págs. 89-100

⁴⁵⁶ Información proporcionada por el arquitecto Marcos Sainz.



Inauguración de Puerto Banus: José Banus y Hohenloe.



Puerto Banus hoy.



❖ Pueblo Andaluz.

Andalucía la Nueva sufrió intensos cambios. Con la modificación del Plan Parcial en 1971, se introdujo una imagen de ciudad diametralmente opuesta, y la zona dedicada al Pueblo Andaluz pasó a ser edificación colectiva de catorce a dieciséis plantas, con una parte dedicada a centro comercial.



❖ Hotel Andalucía Plaza.

Y el hotel y la Plaza de Toros, pasaron a ser los dos hitos de la propuesta en esta zona.



Propuesta del Hotel en Andalucía la Nueva.

En 1972 se inaugura el hotel Andalucía Plaza en la Supermanzana A de la Urbanización Andalucía la Nueva, según proyecto realizado por los arquitectos Antonio Delgado Roig y Alberto Balbontín de Orta.⁴⁵⁷



Hotel Andalucía Plaza.



❖ Hotel Don Miguel.

En Febrero del mismo año se proyecta el hotel Don Miguel en plena falda de Sierra Blanca dotado con 502 habitaciones obra de José María Santos Rein⁴⁵⁸, que abriría sus puertas en 1973.

Fue pionero en la introducción del turismo familiar centro-europeo, integrado en el Club Med (*Club Méditerranée*), destinado a atender fundamentalmente el turismo francés. Cerró sus puertas en 2004 y el suelo fue recalificado para la edificación de viviendas.

⁴⁵⁷ Morales Folguera, *cit.*, pág.139.

⁴⁵⁸ *Ibídem.*, pág. 135.



❖ Hotel Puente Romano.

En 1973 se inaugura la “agrupación Puente Romano” según proyecto realizado por el arquitecto Eusebio A. Vargas Izquierdo, que se explotaría en régimen de aparthotel.⁴⁵⁹



Fuente: Morales Folguera, *cit.*



Hotel Puente Romano.



⁴⁵⁹ *Ibíd.*, págs.156-157.

❖ Hotel Incosol.

Ese mismo año de 1973, Franco arriba en el yate *Azor* a Puerto Banús para inaugurar el Incosol Hotel Medical SPA , diseñado por el arquitecto José Subirana, y promovido por una sociedad creada por la familia Coca junto con el yerno de Franco, el Marqués de Villaverde, con el objetivo de aunar un centro personalizado de salud y tratamiento de belleza, con las tecnologías más avanzadas y con un *spa* de lujo.

El edificio fue levantado sobre el trazado de la autovía que preveía el PGOU de 1968, y el número de alturas superaba el permitido; no obstante el Ayuntamiento solicitó suprimir estas normas al Mº de la Vivienda y posteriormente se concedió la licencia de construcción.

Frecuentado por personajes famosos como el Presidente de la República del Congo Joseph Kabila, Salvador Dalí, actrices como Débora Kerr , o millonarios como Adnan Kashoggi, sin embargo el personaje de mayor relevancia fue el por entonces príncipe heredero de Arabia Saudí, Fahd bin Abdelaziz al-Saud uno de los treinta y seis hijos del fundador saudita Ibn Saud, que ascendió al trono a la muerte de su hermanastro, el rey Jalid el 13 de junio de 1982.⁴⁶⁰



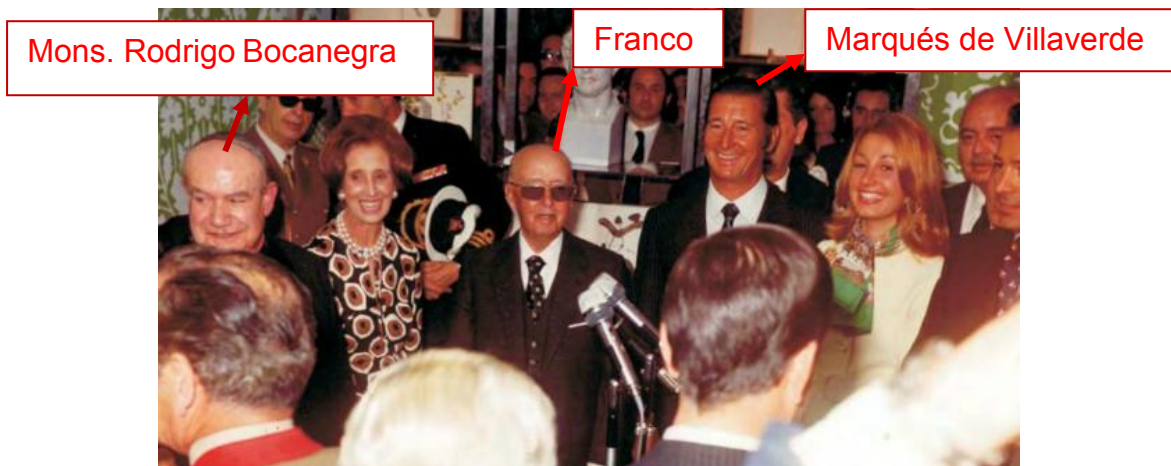
Fhad y Hohenloe en Hotel Incosol.



Hotel Incosol.

Príncipe

⁴⁶⁰ En su primera visita reservó más de cien habitaciones, incluyendo alguna vez entre su séquito a *Bin Laden*. Noticia publicada por *Diario Sur.es* el 22/09/2001.



Inauguración del Hotel Incosol.

❖ Hotel Rincón Andaluz.

En Noviembre de 1974 se inaugura este hotel realizado según proyecto redactado por el arquitecto Guillermo García Pascual.⁴⁶¹



Hotel Rincón Andaluz.

5.3.6. PERÍODO 1976-1990.

En el periodo de 1976 a 1990 tiene lugar la llamada “inversión árabe” y el comienzo de un nuevo periodo de expansión económica a nivel mundial. Importantes recursos financieros, dispuestos a multiplicarse en el negocio turístico-inmobiliario ante una demanda que crecía inexorablemente a pesar del ritmo creciente de los precios, fijaron su objetivo en Marbella

El casco urbano cambió su fisonomía separándose de la piel de pueblo de pescadores:

⁴⁶¹ *Ibidem.*,pág. 158.



Marbella 1980.

Al crecimiento del turismo de Marbella en esta época contribuyeron al menos tres factores⁴⁶² :

- La proximidad de un expediente de revisión del PGOU, cuya redacción se acomete en 1983, que impulsó a muchos a consolidar expectativas.
- La incorporación prevista de España a la CEE, que permitía albergar esperanzas de un crecimiento continuado del precio del suelo durante algunos años.
- Los recursos procedentes de actividades no controladas fiscalmente que buscaban en el sector inmobiliario un modo rápido y seguro de aflorar a la normalidad.

En esta etapa la situación de Marbella se podría concretar de la siguiente manera:

- El modelo turístico está inmerso en un proceso de transformación, tendiendo a evolucionar de un nivel selectivo y minoritario a un turismo de masas.
- La estructura socio-económica del municipio, como resultado del punto anterior, se vuelca en el sector servicios y se produce un profundo cambio.
- Existe una superficie enorme de suelo comprometido y una fuerte presión de la inversión y de la iniciativa privada.
- La población mantiene su tendencia al alza, debido a que una parte sustancial de la misma procedía de la inmigración, que atraída por el desarrollo económico asociado al turismo se incorpora principalmente al sector servicios y a la industria de la construcción,

⁴⁶² PERALTA DE LAS HERAS, A. "Expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella." *Boletín oficial de la Junta de Andalucía*, núm.62 de 26 de junio de 1986, págs. 2.313 a 2.315.

produciéndose asentamientos en barrios de nueva creación contruidos en el entorno de los núcleos urbanos de Marbella y de San Pedro de Alcántara, deficientemente urbanizados y en su mayoría escasamente dotados.

Todos estos factores hacen que a partir de 1981 el fenómeno turístico comience a entrar en un turismo claramente diferenciado del turismo que podríamos llamar pionero, enormemente selectivo, descubridor de Marbella veinte años antes.

En 1981 el ya *Rey Fahd* de Arabia Saudí, se construye un palacio en Marbella denominado *Mar Mar* ; una impresionante réplica de la Casa Blanca norteamericana, incluido en un vasto complejo conocido como el *Al-Nahda* , que cubre una extensión de 80 hectáreas y que incluye una clínica privada, una mezquita, un centro deportivo y varios palacios.



Conjunto *Al Nahda*. Fuente: Virtual Earth.



Mezquita privada del *Rey Abdul Aziz Al-Saud*.



Mezquita del *Rey Abdul Aziz Al-Saud*.

Las estancias de la familia real saudí y la guerra del Líbano convirtieron Marbella en el principal objetivo mapa del turismo árabe.

5.3.7. PERÍODO 1991-2007.

El turismo de masas de la última década del siglo XX es el resultado de la denominada industrialización del turismo frente a la época artesanal del siglo XIX y la primera mitad del XX. Su característica fundamental es que en un alto porcentaje su rendimiento está en manos de grandes transnacionales. El gran capital controla los hoteles, el país anfitrión pone el suelo, el sol, el clima y los atractivos, y el turismo se convierte en consumo de servicios que el capital, generalmente extranjero, acapara y distribuye.

La economía española, que en cierta medida seguía las corrientes liberales que imperaban en el momento, volvía a presentar problemas hacia finales de 1992, después del boom inmobiliario.

En la segunda mitad del siglo XX la industrialización del paquete turístico condujo a la integración de todos los elementos que formaban este producto. Así como en el turismo del siglo XIX y principios del XX fue fácil encontrar pioneros en la época industrial es más difícil encontrar los verdaderos cerebros que originan las fusiones de empresas, la formación de holdings, son hombres sin rostro, financieros o empresarios.

A esta etapa corresponde la construcción de los hoteles de cinco estrellas Meliá La Quinta, Guadalpín Marbella, Guadalpín Banús y Vincci Selección Estrella del Mar; y los encuadrados en cuatro estrellas, Coral Beach, Rio Real Golf, Blue Bay Banús, El Fuerte Miramar, Marbella Playa, NH Alanda, NH Marbella, Meliá Marbella Banús, Park Plaza Suites o Sisú Boutique, entre otros.

A finales de 2008 empezaron a aflorar los signos de una crisis económica, financiera y energética que se prolongaría durante los años siguientes.

Desde finales de los años noventa hasta ese momento, la economía mundial se había caracterizado por una época de continuo crecimiento. Sin embargo, esta mejora económica, resultado de las políticas neoliberales desarrolladas tanto por Europa, como por los Estados Unidos, presididos por George W. BUSH, no se habían visto acompañadas en muchas ocasiones de mejoras en otros ámbitos.

La crisis, que afectó a todo el mundo, se agravó en Marbella por la caída el boom inmobiliario que se había mantenido en alza durante los diez años anteriores. El sistema económico marbellí que, como toda la Costa del

Sol se había sustentado en el sector de la construcción, se vio seriamente afectado alcanzando índices históricos.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

5.4. EL PROYECTO DE TURISMO DEPORTIVO.

TURISMO DE GOLF.

Podemos definir el Turismo de Golf como los flujos de personas que se desplazan de unos lugares a otros pernoctando fuera de su lugar habitual de residencia y motivados por el seseo de disfrutar de la práctica del golf. Se esta misma definición se utilizara para asistir como espectadores a competiciones de golf, bien de carácter nacional o internacional, estaríamos hablando de Deporte Turístico.⁴⁶³

El golf ha pasado a considerarse una importante tipología turística, a la vez que los campos de golf adquieren la consideración de elementos de atracción y cualificación del turismo.

5.4.1. REFERENCIA HISTÓRICA.

La mayoría de los historiadores coinciden en señalar Escocia como la verdadera patria del golf, donde alcanzó su mayor auge a lo largo del siglo XVI, debido a la afición surgida entre las clases sociales elevadas.

El primer club se funda en Londres en 1608 bajo el nombre de *Royal Black Heath Golf Club*.⁴⁶⁴

Atendiendo a la tipología de las instalaciones se distinguen cuatro tipos de instalaciones⁴⁶⁵:

⁴⁶³ Amorós Bernabeu, *cit.*, pág.45.

⁴⁶⁴ "En el siglo XVIII se establecieron las primeras asociaciones de golf: la *Honourable Company of Edimburgh Golfers* (1744) en Edimburgo, la *St. Andrews Society of Golfers*(1754), que en 1834 tomo su nombre actual, el *Royal and Ancient Golf Club St. Andrews Golfing Society* y el *Royal Black Heath Club*, en Londres (1766). En este último, situado cerca de Londres, fue donde se acordó fijar la fecha de introducción del golf en Inglaterra en el año 1608.

Los primeros clubes que se establecieron fuera de Inglaterra fueron el *Calcuta Golf Club of Esat India*(1829) y el *Royal Bombay Club* (1842), y el primero en establecerse en el hemisferio occidental el *Canada's Royal Montreal Golf Club*, que se fundó en 1873." Amorós Bernabeu, *cit.*, pág.41.

⁴⁶⁵ Confederación de Empresarios de Andalucía, 1991, Subdirección General del Instituto de Estudios Técnicos, 1996.

◆ Golf público:

Son campos de golf que pertenecen a la Administración y a los que es posible el acceso mediante el pago de los derechos de juego correspondientes. Su creación viene justificada bien por objetivos deportivos o bien por objetivos turísticos.

Se localizan generalmente en parcelas municipales o de bajo coste de adquisición, y su superficie suele oscilar entre las 45 y las 55 hectáreas, (450.000 a 550.000 m².s.)

○ Golf de socios.

Tanto la construcción como el mantenimiento del campo de golf y sus instalaciones, corren a cargo de los socios. Suelen tener una extensión de entre 50 y 80 hectáreas (500.000 a 800.000 m².s.) y pueden ser de nueva creación o realizarse utilizando un campo ya construido.

○ Golf Resort.

Consiste en la creación de un complejo hotelero que se vincula al campo de golf como centro de vacaciones. Aquí juega un papel fundamental la belleza del paisaje y del entorno. Estos campos suelen tener una superficie que oscila entre las 60 y las 100 hectáreas, (600.000m².s. a 1.000.000m².s.) y suelen ubicarse en zonas que tienen buenas vías de comunicación y accesos, primando la cercanía a un aeropuerto.

○ Golf Urbanización.

En esta modalidad el campo de golf constituye el elemento fundamental para la promoción y venta de las viviendas que se crean a su alrededor. En un principio la promotora suele vender junto con las viviendas un número limitado de acciones vinculadas a la compra, pero una vez terminada la venta de la promoción inmobiliaria el campo suele pasar en su totalidad a los tenedores de acciones, que pueden ser propietarios de viviendas o no.

El golf llega a España a finales del siglo XIX de manos de la burguesía y la aristocracia británicas. Se caracterizaban, de un lado porque la oferta se restringía a clubes privados solo accesibles a socios que, como queda dicho, eran los que hacían frente a los costes de construcción y de mantenimiento; y de otro porque implicaban cierto elitismo socioeconómico, al limitar la demanda a un segmento de población con un elevado nivel económico.

Oficialmente comenzó en 1891, con la fundación del “Real Club de Golf de Las Palmas”, el antecedente más remoto, y que está considerado como el primer club de golf de España. Su origen se atribuye a la iniciativa de dos amigos aficionados a este deporte, el canario Juan Domínguez Güedes, y el británico, arquitecto y diseñador de campos, *Mackenzie Ross*.

Este campo ofrecía la posibilidad de jugar tanto en invierno como en verano, en perfectas condiciones de insolación y temperatura, lo que facilitó que se diera a conocer en toda Europa y fuese considerado como el prototipo del turismo del golf.



1927. Real Club de Golf de Las Palmas. Fuente: su página web.

No obstante, hasta mediados del siglo XX la expansión de este deporte fue bastante lenta. En 1904 se inauguró el “Real Club Puerta de Hierro” de Madrid; el impulsor del proyecto fue el Duque de Alba y se desarrolló sobre unos terrenos que fueron donados por Alfonso XIII y que hoy ocupan los Nuevos Ministerios. El campo era usado exclusivamente por los socios del club compuesto por personajes pertenecientes a la nobleza de la época. Así como “Real Club de Golf de Las Palmas” está considerado como el prototipo del turismo del golf en España, este club puede considerarse como el antecedente más claro del elitismo en la práctica de este deporte.

Le seguirán otros clubes con lo que se irá consolidando la entrada del golf en España: el “Real Club de Golf de San Sebastián” fundado en 1910, la “Real Sociedad de Golf de Neguri”, de 1911, el “New Barcelona Golf Club” que data de 1914, ligado al desarrollo del ferrocarril en Cataluña y concretamente a la empresa Riegos y Fuerzas del Ebro encargada de la línea Barcelona-Tarrasa, y el “Real Golf de Zarauz”, fundado en 1916.

En Andalucía su implantación se remonta a finales del siglo XIX, en Riotinto (Huelva), un distrito minero que emergió por causa y efecto del despegue industrial que se produjo en los países capitalistas avanzados en

esas fechas, a los que proporcionó el cobre y las piritas necesarias para el inicio del modelo de industrialización intensiva.⁴⁶⁶

Las minas fueron adquiridas en 1873 por la compañía *Rio Tinto Company Limited*, y la práctica del golf surgió asociado a la comunidad anglosajona que gestionaba la explotación de las minas.



Primera referencia histórica de la existencia del golf en Minas de Riotinto, 1909. Fuente: Riotinto Digital. (www.riotinto.digital.es).

En 1916 se fundó en Huelva el Club de Golf de Huelva, en un campo de arena, terrenos donde en 1957 se inaugurara el Estadio Colombino de fútbol.

En Málaga puede situarse su implantación en 1925, año en que se inauguró el Real Club de Campo de Málaga,⁴⁶⁷ construido por la Dirección General de Turismo,⁴⁶⁸ y que, fomentado por la Familia Real Británica, impulsó decididamente el golf como turismo para colectivos extranjeros.

Resumiendo, el devenir de los clubs de golf en España fue el siguiente:

⁴⁶⁶ “En 1934 escribía en el geólogo americano David Williarns: No hay mayores depósitos de piritas en el mundo que los de la provincia de Huelva en el sur de España.” ARENAS POSADAS C., *Empresa, mercados, mina y mineros. Rio Tinto (1873-1936)*. Huelva, Universidad de Huelva, Servicio de Publicaciones, 1999, pág. 21.

⁴⁶⁷ VILLAR LAMA, A. y FERNANDEZ TABALES, A. “Diagnostico y perspectiva territorial del golf en Andalucía: entre la cualificación turística y el desarrollismo inmobiliario” en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 62, año 2013, págs. 357-378

⁴⁶⁸ Amorós Bernabeu, *cit.* pág.62

Año	Denominación
-----	--------------

1873 Minas de Riotinto
 1891 Real Club de Golf de las Palmas
 1904 Real Club de Golf de Puerta de Hierro
 1910 Real Club de Golf de San Sebastián
 1911 Real Sociedad de Golf de Neguri
 New Barcelona Golf Club
 1914 Club de Golf San Cugat
 1916 Real Club de Golf Zarauz
 Club de Golf de Huelva
 1922 Club de Golf Terramar (Sitges)
 1925 Real Club de Campo de Málaga

Fuente: Real Federación de Golf. Elaboración propia

Poco a poco se fueron creando otros clubes, hasta alcanzar las doce instalaciones en 1932, año en el que se funda la “Federación de Clubes de Golf de España”, que posteriormente se denominará “Real Federación Española de Golf”, con la intención de establecer un marco jurídico-administrativo y fomentar este deporte.

Año	Club
-----	------

1928 Real Club de Golf de Cerdaña
 1929 Real Club de Golf de Tenerife
 1932 Club de Campo Villa de Madrid

Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.

Desde 1932 hasta 1950 la oferta tan solo se amplió con dos nuevos campos, uno en Cataluña y otro en Andalucía, el “Club de Pineda de Sevilla”, creado en 1940.

5.4.2. COSTA DEL SOL, COSTA DEL GOLF.

En el periodo 1960-1970 el golf cuenta con un potente aliado, el despegue definitivo del turismo, que se desliga de su carácter inicial, ligado a los lapsos vacacionales de clases altas del siglo XIX y primeras décadas del XX, donde el golf había tenido algún papel secundario como destino.

La interpretación del golf como panacea para cambiar radicalmente el modelo turístico se basó en la idea de que el golf va unido a una determinada clase social y económica y a la posibilidad de su promoción en invierno con los siguientes efectos en la desestacionalización del turismo, identificándose el golf con el turismo de invierno y con el predominio de residentes extranjeros.⁴⁶⁹

La oferta se restringía a clubs privados, solo accesible a socios, modalidad en la que, como hemos adelantado, eran los propios los que hacían frente a los costes de construcción y de mantenimiento por lo que la demanda se limitaba a un segmento de población con un elevado nivel de rentas.⁴⁷⁰

La expansión de la oferta que se produce mundialmente en los años sesenta, tendrán una gran repercusión en la Costa del Sol, donde comienza a ganar una fuerte representatividad el turismo de golf como tipología turística propia,⁴⁷¹ lo que unido a la expansión del turismo acabará provocando una ruptura respecto del modelo inicial de demanda del golf, generalizándose entre todos los estratos sociales.

Además de suponer un importante equipamiento turístico, dirigiendo la expansión urbanizadora hacia la segunda y la tercera línea del litoral.

Es necesario realizar una distinción los conceptos “Costa del Sol” y “Costa del Golf” entre los ámbitos territoriales.

Como queda dicho, durante los años sesenta el término “Costa del Sol” se acabó circunscribiendo tan solo al litoral de Málaga por su extraordinario despunte turístico, diferenciándola de las costas de Almería y Granada que se denominaron “Costa de Almería” y “Costa Tropical” respectivamente. A día de hoy en el litoral malagueño se diferencian dos tramos: la “Costa del Sol Oriental”, que discurre desde Málaga hasta el T.M. de Granada y la “Costa del Sol Occidental”, que ocupa el tramo costero desde Málaga hasta el T.M. de Cádiz.

Por lo tanto por Costa del Sol se distingue la costa compuesta por los municipios y campos de golf adscritos a la provincia de Málaga; a su vez se subdivide en Costa del Sol Oriental que la conforma el litoral de los municipios de Rincón de la Victoria, Vélez-Málaga, Algarrobo, Torrox y Nerja con una

⁴⁶⁹ ESCORZA DOBLAS, F. *El turismo de golf en la Costa del Sol. Análisis geográfico*. Málaga, Servicio de Publicaciones de la Diputación de Málaga, 2001, pág.210.

⁴⁷⁰ Amorós Barbabeu, *cit.*, pág.62.

⁴⁷¹ *Ibidem.*, págs.41-42.

extensión total 327,99 Km² y la Costa del Sol Occidental que conforma una comarca integrada por los municipios de Benahavís, Benalmádena, Casares, Estepona, Fuengirola, Manilva, Marbella, Mijas y Torremolinos.

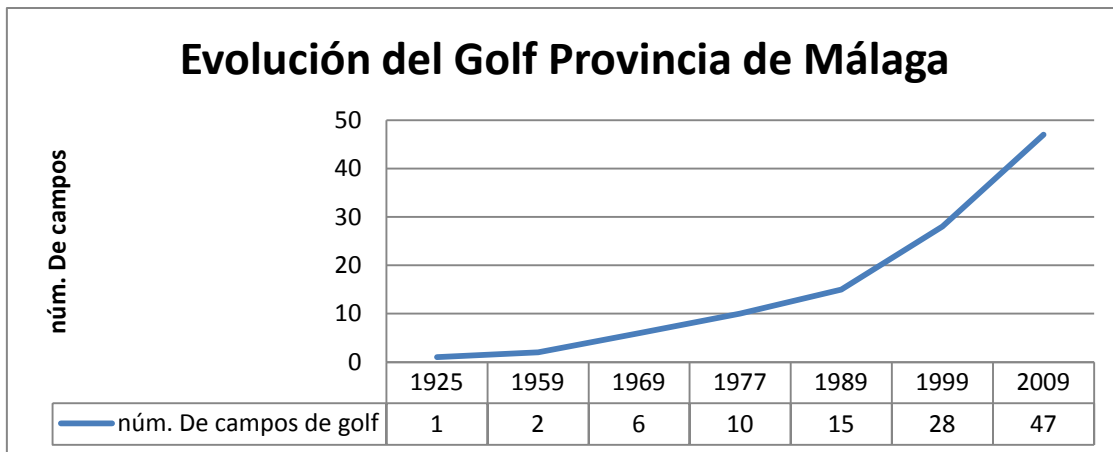
Por “Costa del Golf” se entiende un ámbito territorial, ampliación del anterior, en el que se incorporan municipios que pertenecen a la provincia de Cádiz, pero que tradicionalmente se han considerado como una extensión de la oferta de golf de la Costa del Sol; concretamente La Línea y San Roque, donde se ubican los campos de golf de Valderrama, Sotogrande, La Cañada, San Roque, La Alcaidesa y Almenara.⁴⁷²



Campos de golf en la Costa del golf frente al resto del litoral andaluz. Fuente: Andalucía II. Informe de Desarrollo Territorial.

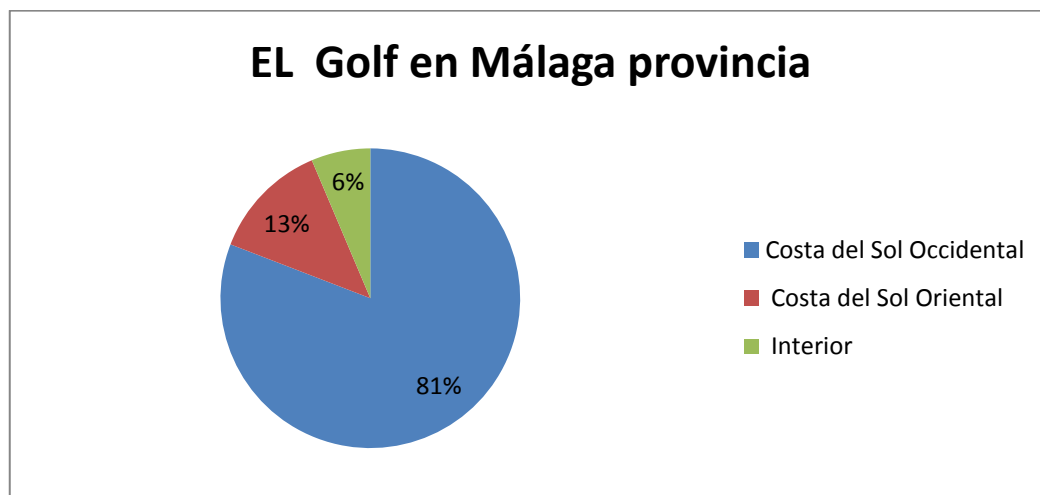
La evolución del golf en la provincia de Málaga ha sido considerable desde 1925 hasta 2009:

⁴⁷² *Ibidem.*, pág.74.



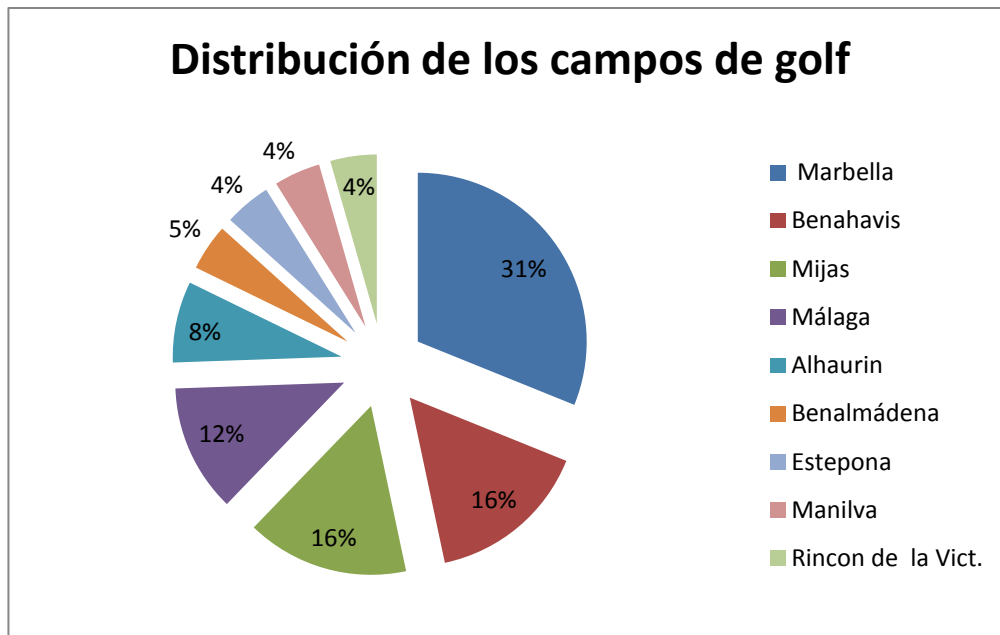
Fuente: Costa del Sol. Patronato de Turismo. Elaboración propia.

destacando claramente la implantación en la Costa del Sol Occidental frente a la Costa del Sol Oriental y el interior de la provincia



Fuente: Costa del Sol. Patronato de Turismo. Elaboración propia.

Respondiendo su distribución al siguiente diagrama



Fuente: Costa del Sol. Patronato de Turismo. Elaboración propia.

5.4.3. MARBELLA Y EL GOLF. EVOLUCIÓN.

Dentro del contexto mediterráneo como destino turístico, Marbella va a contar desde el principio con un papel prioritario: clima, amplia franja costera, precios reducidos y un vasto patrimonio natural, etnológico y cultural.

Cada campo está ligado al inicio de tendencias propias:

- El turismo.
- El carácter elitista asociado a la aristocracia.
- El elitismo ligado al alto perfil socioeconómico.
- El traslado de los campos a las afueras por el crecimiento de las ciudades.

Y atendiendo a las características iniciales planteadas en los diseños de los campos, puede hablarse de dos tipologías predominantes en el término municipal de Marbella: “el Golf Resort” y el “Golf Urbanización”.

No hará su aparición hasta 1959, como ya adelantamos, de la mano de Norberto Goizueta, con la ampliación de su residencia para transformarla en Hotel a la vez que realizaba una urbanización que incluía un campo de golf, el Real Club de Golf de Guadalmina Sur, diseñado por Javier Arana.

Nació así el modelo denominado “Golf urbanización”, donde el campo de golf se encuentra vinculado a la construcción de una urbanización, y se ofrece como reclamo o atractivo para la venta de la promoción inmobiliaria, y que con la práctica de este deporte presencia durante dos semanas en Enero de 1962 por los Duques de Windsor, como queda dicho, recibiría un espaldarazo sin equivalente en Europa.

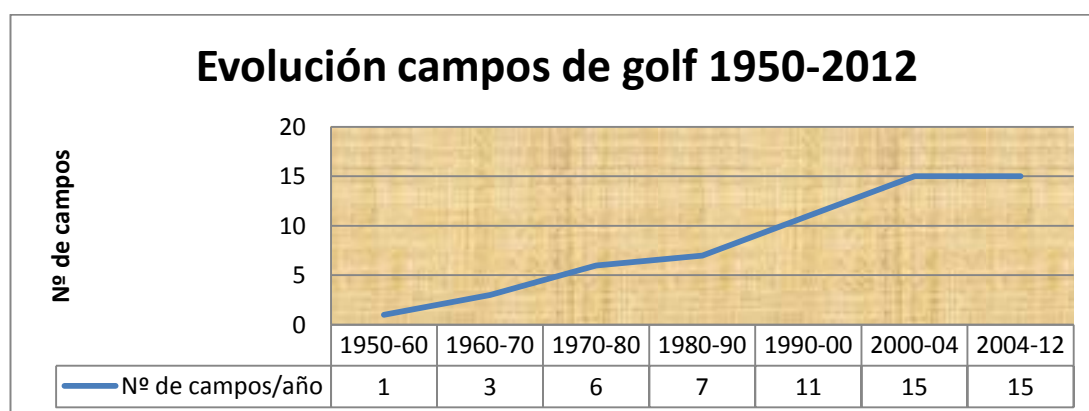
La oferta de campos de golf ha mantenido unos niveles constantes de evolución, aunque paulatinos, con alguna fase de estancamiento.

Las tasas de crecimiento absoluto han sido las siguientes:

Año	Nº campos	Increment. absoluto	%
-----	-----------	---------------------	---

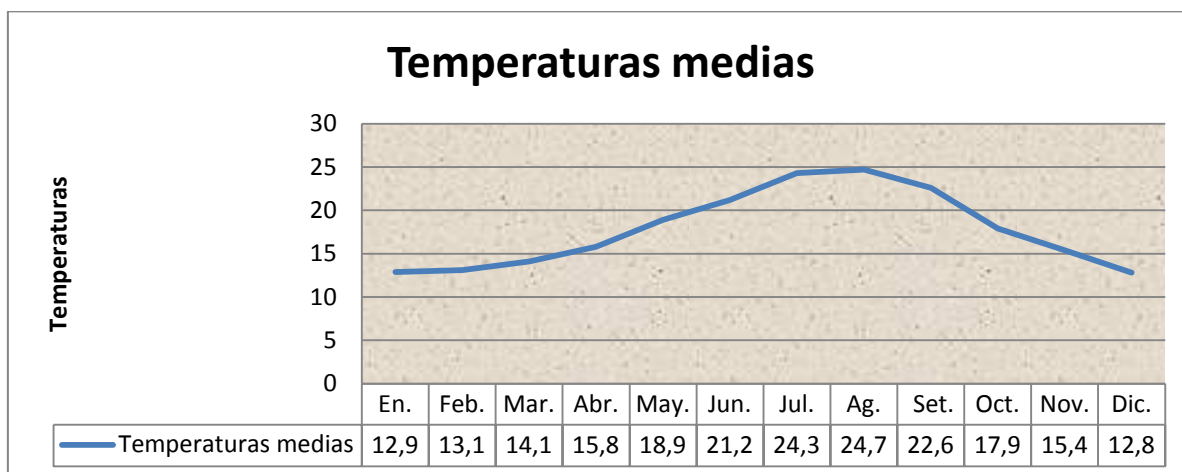
1958	1		
1965	1		
1968	1	3	200%
1973	1		
1975	1		
1977	1	6	200%
1989	1	7	117%
1991	2		
1994	1		
1995	1	11	157%
2001	1		
2002	1		
2003	1		
2004	1	15	136%

Fuente : Federación Andaluza de Golf. Elaboración propia.



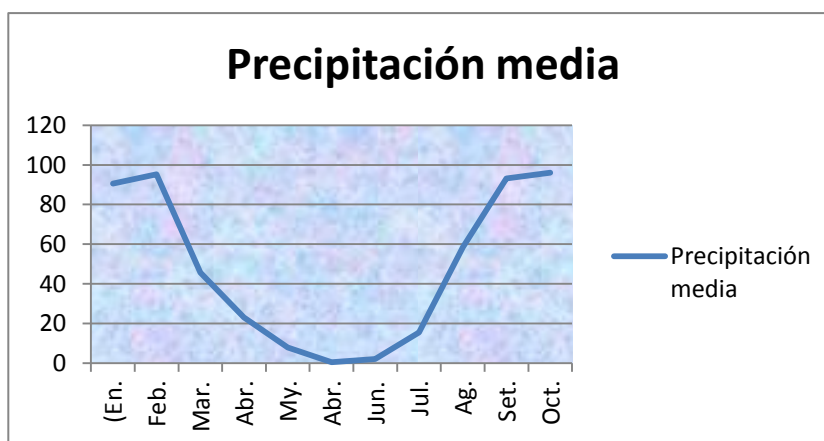
Fuente : Federación Andaluza de Golf. Elaboración propia.

La razón cabe encontrarla en Marbella que disfruta de un clima Mediterráneo litoral caracterizado por veranos secos e inviernos suaves, con una temperatura media anual en torno a los 18°C, y una temperatura media mensual que no baja de los 12,8°C, situándose en Diciembre el mes más frío y en Agosto el más cálido, debido en gran parte a la influencia marítima: el mar funciona como regulador térmico de la zona.



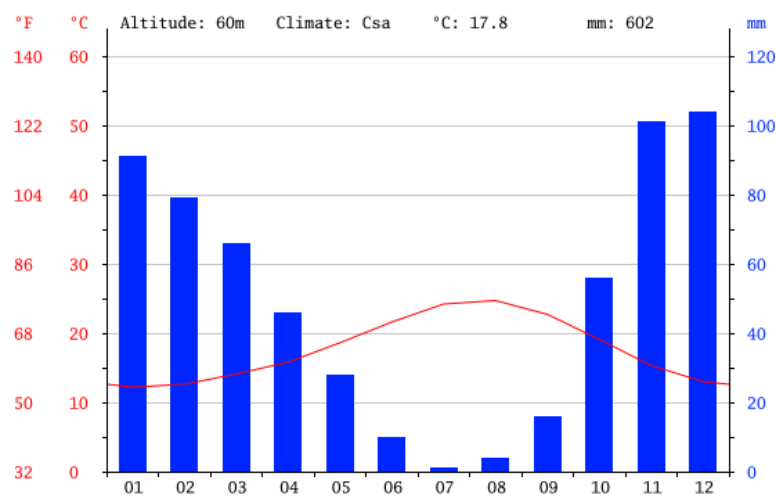
El régimen de precipitaciones no presenta limitaciones para el desarrollo de la actividad del golf, toda vez que la lluvias se concretan en periodos cortos y los cielos tienden a despejarse con gran facilidad

En.	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Agos.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
97,2	90,6	95,2	45,7	23,1	7,9	0,5	2,1	15,6	58,4	93,2	96,1



Fuente : P.E.P.M.F. de la provincia de Málaga.

Que da lugar a este climograma

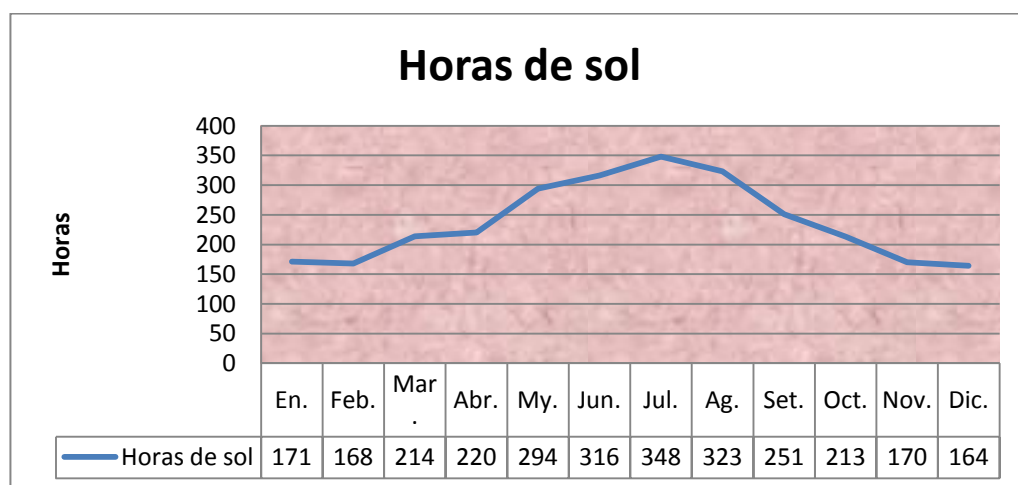


Climograma.

La existencia de vientos de levante, poniente y terral, este ultimo muy cálido en verano y frio en invierno, afectan muy poco a Marbella que dispone al Norte del abrigo de Sierra Blanca; si a ello le unimos las horas de sol de que disfruta el T.M.:

Enero	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Agos.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
171	168	214	220	294	316	348	323	251	213	170	164

Fuente: I.N.M. Elaboración propia.



Fuente: elaboración propia.

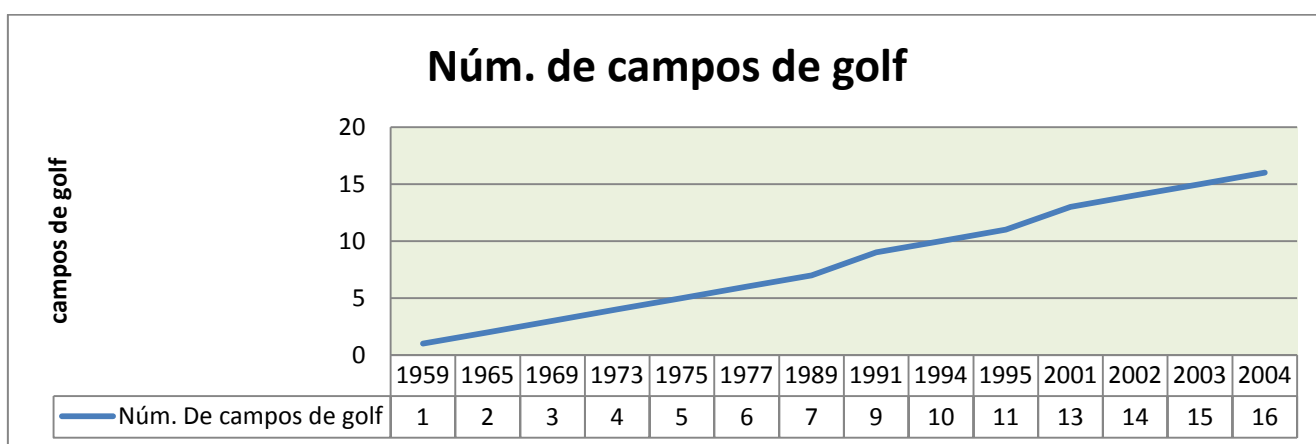
y la cercanía al aeropuerto obtenemos un producto idóneo para la práctica del golf.

Otros factores importantes lo constituyen:

- la aparición de golfistas españoles en lo más alto del escalafón mundial. Manuel Piñero, Antonio Garrido, José Rivero...etc. y sobre todo, la figura de Severiano Ballesteros, ganador de los torneos más importantes del mundo a nivel individual, *Master* de Augusta en dos ocasiones (1980, 1983) y tricampeón del *Open* Británico (1979, 1984, 1987).⁴⁷³
- La consolidación de Marbella como destino turístico, ofreciendo con los nuevos campos de golf una oferta complementaria al turismo de sol y playa.
- El fuerte desarrollo inmobiliario de urbanizaciones asociadas a los campos de golf, el denominado "golf-urbanización".
- El efecto económico que genera el golf a su alrededor.

5.4.3.1. Período 1950-1970.

Hay una primera fase de un paulatino crecimiento, 1958 a 1968, en la que entran en funcionamiento los tres primeros campos de golf, que se ubican mayoritariamente en San Pedro de Alcántara, en las urbanizaciones de Guadalmina y Nueva Andalucía.



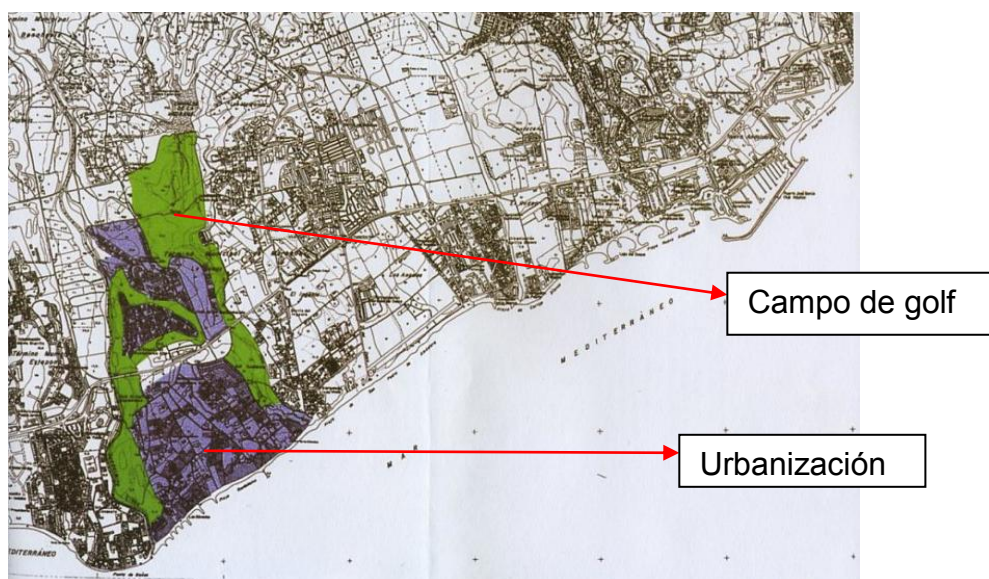
⁴⁷³ A ello habría que añadir la celebración de la competición internacional de la *Ryder Cup* en Valderrama Golf Club, San Roque (Cádiz), en 1997, la competición por equipos con más fama mundial que enfrenta a una selección de los mejores golfistas norteamericanos y europeos, lo que supuso una gran difusión en los medios de comunicación y un extraordinario aumento de la popularidad del deporte.

Fuente : Federación Andaluza de Golf. Elaboración propia.

AÑO	CAMPO DE GOLF	HOYOS
1959	Golf Guadalmina Sur	
1965	Golf Rio Real	18
1969	Real Club de Golf Las Brisas	18

Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.

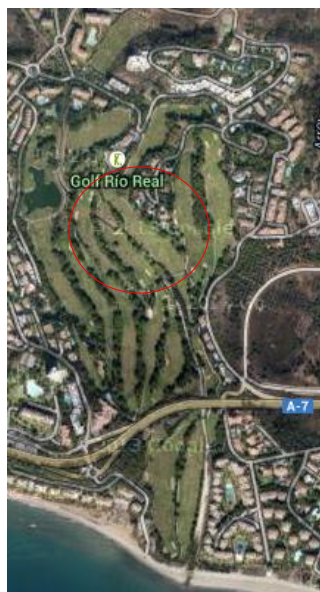
Como queda dicho, Norberto Goizueta fue el primero en realizar en Marbella un campo de golf, en 1959, diseñado por Javier Arana y denominado el Real Club de Golf de Guadalmina Sur, situado en la Urbanización del mismo nombre, en San Pedro de Alcántara-Oeste.



Golf y urbanización Guadalmina. Fuente: PGOU Marbella 2010

Al campo de golf Guadalmina le seguirá en 1965 el Golf Rio Real, ubicado en Marbella-Este, muy cercano al casco, con 18 hoyos, diseñado por Javier Arana y vinculado a la urbanización Los Monteros.

Se trata de un campo plano, sin grandes desniveles y con una vegetación exuberante.



Golf Rio Real. Fuente: Maps Google.

Y en 1968, el Real Club de Golf Las Brisas en Andalucía la Nueva, San Pedro de Alcántara-Este, fundado por José Banús con el nombre de Club de Golf Nueva Andalucía, con 18 hoyos.

Fue diseñado por el americano Robert Treen Jones, considerado como uno de los mejores diseñadores de campos de golf del mundo en aquellos momentos, que acababa de construir el campo de golf de Sotogrande en San Roque (Cádiz) y tras al cual realizaría los de Valderrama en San Roque (Cádiz) y Los Naranjos, en Marbella.

Destacó el uso pionero del césped “Bermuda” en las calles y el “Pencross Bent” en los green, así como la jardinería proyectada por el inglés Gerald Huggan que empleó arboles procedentes de todos los continentes: Castaños del Cabo y Acacias espinosas, procedentes de África, Laurel de la India e Higuera de Mysore de Asia, el Palo Borracho, procedente de América, el Fresno Verde, de Méjico, o la Acacia Negra y el Transparente, procedentes de Australia.

En 1981 fue adquirido por Herman Sauer y Juan Romero y se convirtió en un club privado; en 1983 se celebró en este campo el Open de España, que ganó Nick Faldo seguido de Seberiano Ballesteros y desde entonces es sede de las competiciones más importantes: Open de España, Copa de las Naciones, Copa del mundo o Copas internacionales de SS.MM. los reyes de España.



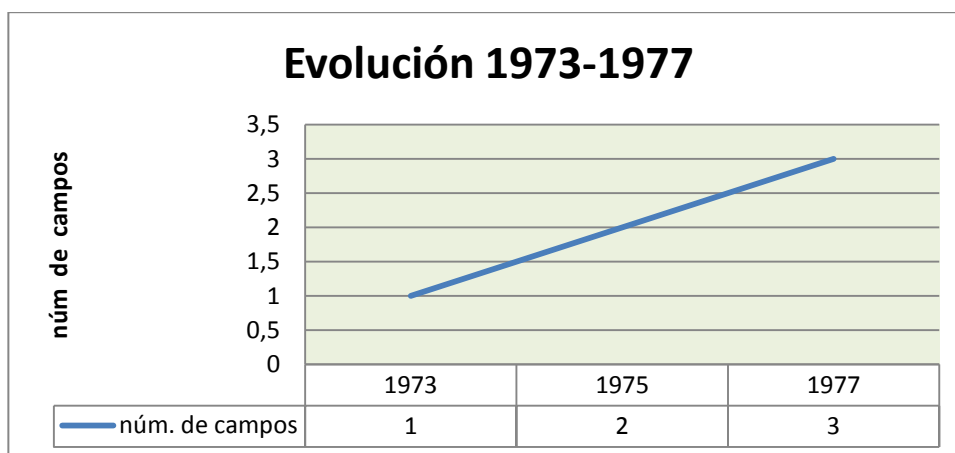
Real Club de Golf Las Brisas en Nueva Andalucía. Fuente: Maps Google.

5.4.3.2. Período 1970-1980.

Entre 1970 y 1980, el periodo de crecimiento se mantuvo con un ritmo similar al anterior periodo, con la creación de tres nuevos campos de golf.

AÑO	CAMPO DE GOLF	HOYOS
1973	Golf Guadalmina Norte	18+9
1975	Aloha Golf	27+9
1977	Los Naranjos Club de Golf	18

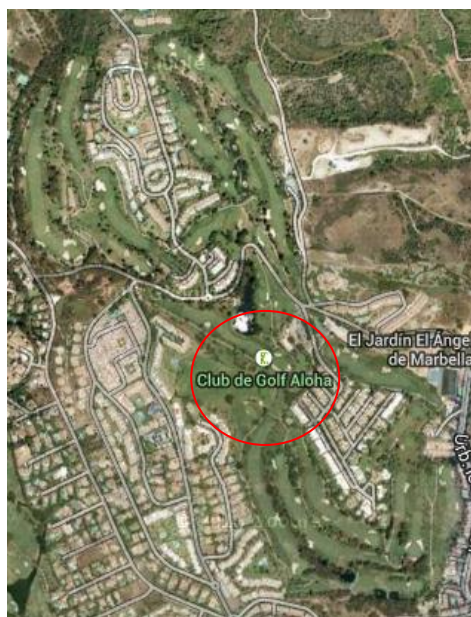
Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.



Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.

En 1973 se inaugura el campo de golf Guadalmina Norte , en San Pedro de Alcántara-Oeste, diseñado por Falco Nardi, que ampliaría el Guadalmina Sur completando así un campo de golf de 18+18+9 hoyos.

A este le seguirá el Aloha Golf en 1975, de 27+9 hoyos, ubicado en San Pedro de Alcántara-este y diseñado por Javier Arana, ha sido sede en tres ocasiones, 2007, 2008 y 2012 del Open de Andalucía del PGA European Tour.



Aloha Golf. Fuente: Maps Google

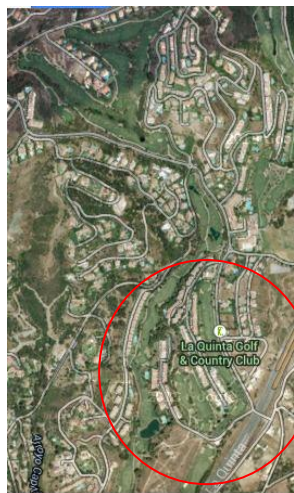
Y en 1977 se inaugura los Naranjos Club de Golf , también ubicado en San Pedro de Alcántara-Este, con 18 hoyos, diseñado por Robert Trent Jones tiene una superficie de 70 hectáreas y está muy próximo al “Golf Las Brisas”. Era propiedad de José Banús y al igual que el Real Club de Golf Las Brisas, fue adquirido en 1982 por Herman Sauer y Juan Romero y transformado en un club privado.



Los Naranjos Club de Golf. Fuente : Google Maps.

5.4.3.3. Periodo 1980-1990.

En la década 1980 a a1990 el estancamiento fue total, entrando en funcionamiento un solo campo de golf, en 1989, La Quinta Golf & Country Club , de 27 hoyos, ubicado en San Pedro de Alcántara-Este, diseñado por el tricampeón del mundo y de la *Ryder Cup*, Manuel Piñero y por Antonio Garrido.



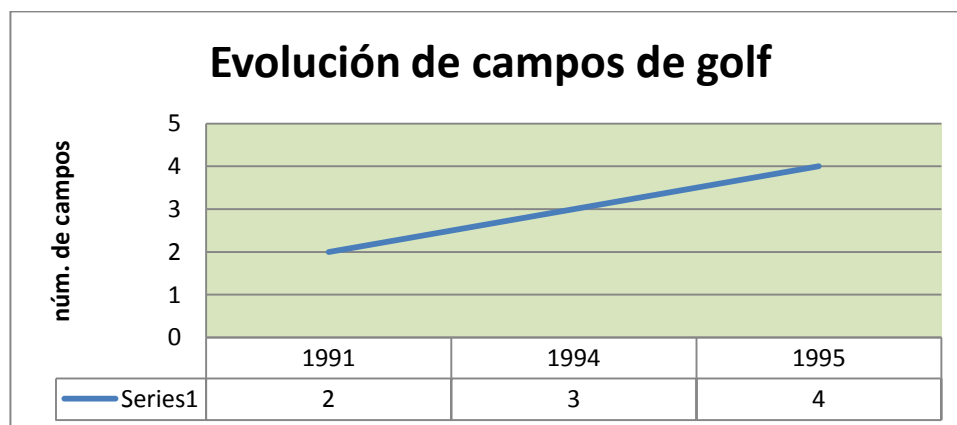
La Quinta Golf & Country Club.

5.4.3.4. Período 1990-2000.

En la década de los noventa se crearán cuatro nuevos campos de golf:

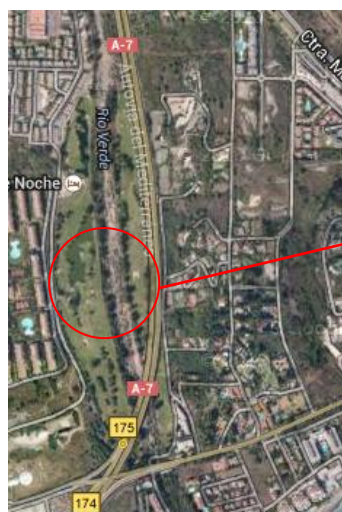
AÑO	CAMPO DE GOLF	HOYOS
1991	Golf La Dama de Noche	9
1991	Santa María Golf & CountryClub	18
1994	Marbella Golf & CountryClub	18
1995	Artola Golf	9

Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.



Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.

En 1991 el campo de golf La Dama de Noche , con 9 hoyos, ubicado en San Pedro de Alcántara-Este, proyectado por Enrique Canales. Es el primer campo de golf con iluminación nocturna de Europa, mediante 36 báculos de 12 mts. de altura y con una potencia instalada de 130.000 vatios.



La Dama de Noche

La Dama de Noche. Fuente: Google Maps.

También en 1991 tiene lugar la inauguración del “Santa María Golf & Country Club”, de 18 hoyos, situado en Marbella-Este y vinculado a la urbanización Santa María Golf, en Elviria, diseñado por Antonio García Garrido en los primeros 18 hoyos y posteriormente ampliado según proyecto de Dave Thomas Ltd. e Ignacio García.



Campo de golf

Urbanización

Santa María Golf & Country Club

Ya en 1994 tiene lugar la inauguración del “Marbella Golf &Country Club”, 18 hoyos, ubicado en Marbella Este. Fue diseñado por el legendario Robert Trent Jones en los años ochenta.



Marbella Golf & Country Club. Fuente : Google Maps.

Por último, en esta década se inaugura en 1995 el “Golf Club Artola”, con 9 hoyos, situado igualmente en Marbella, diseñado por Jorge Rein, y vinculado a la Urb. El Higueral de Artola.



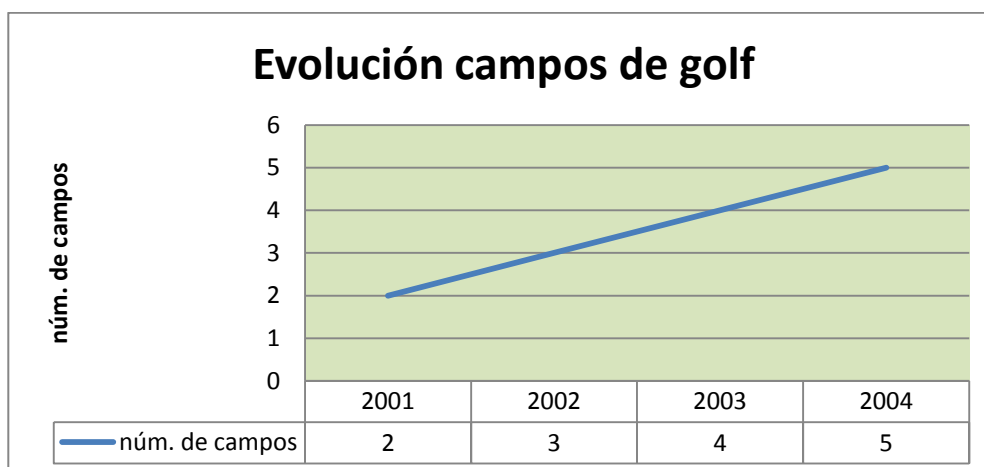
Campo de golf Artola y urbanización El Higueral de Artola. Fuente: Escorza Doblas,F.

5.4.3.5. Período 2000-2004.

Entramos en la década del 2000, en la que tiene lugar la inauguración de cinco campos de golf en Marbella:

AÑO	CAMPO DE GOLF	HOYOS
2001	Santa Clara Marbella C.G.	18
2001	Cabopino Golf	18
2002	Greenlife Golf	9
2003	Monte Paraiso Golf	9
2004	Magna Marbella Golf	9

Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.



Fuente: Real Federación de de Golf. Elaboración propia.

El primero de ellos, Santa Clara Marbella Club de Golf, de 18 hoyos, diseño de Enrique Canales Busquets, está vinculado a un complejo urbanístico con 150 has.(1.500.000 m2.s.).



Santa Clara Golf. Fuente :Google Maps.

El mismo año se inaugura Cabopino Golf , con 18 hoyos, diseñado por Juan Ligués Creus y vinculado a la urbanización Cabopino. Está ubicado en Marbella-Este.



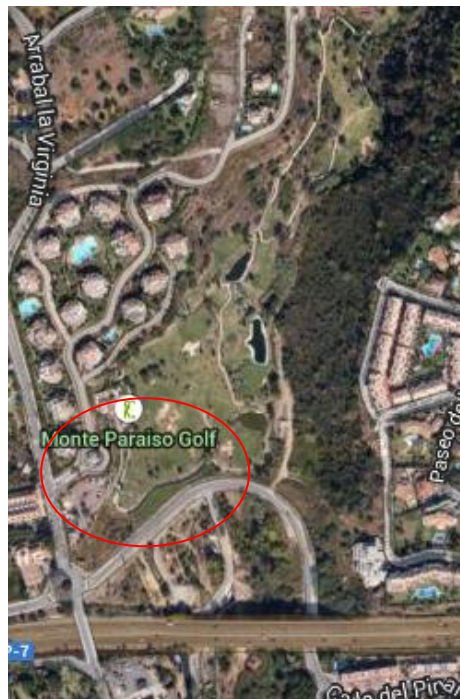
Cabopino Golf. Fuente: Google Maps.

Greenlife Golf , con 9 hoyos y situado igualmente en Marbella-Este, se inaugura en 2002. Fue diseñado por Greenlife Estates.



Greenlife Golf. Fuente: Google Maps.

En 2003 abre sus puertas Monte Paraiso Golf , con nueve hoyos. Está situado asimismo en Marbella Oeste y el diseño fue realizado por y Manuel Piñero



Monte Paraiso Golf. Fuente Google.Maps.

Por último, en Marbella Este, se inaugura en 2004 el Magna Marbella Golf , de 9 hoyos, diseñado por José M^a Elguezabal.



Magna Marbella Golf. Fuente: Google Maps.

5.4.3.6. Período 2004-2011.

A partir de 2004 no se ha realizado ningún campo de golf.

5.4.5. CONCLUSIÓN.

Así pues Marbella se convirtió en el espacio predilecto para ubicar estas instalaciones y acabó siendo el municipio con más campos de España, ocupando alrededor de 1.678 has. (1.678.0000 m².s.) del término municipal, lo que significa un 14,68% de la superficie total del mismo, repartido de la siguiente manera ⁴⁷⁴:

CAMPO DE GOLF	SUP. TOTAL has.	SUP. CAMPO has.
Golf Guadalmina Sur y Norte	350	80
Golf Rio Real	27	26
Real Club de Golf Las Brisas	45	44
Aloha Golf	45	1
Los Naranjos Club de Golf	62	60
La Quinta Golf & Country Club		

⁴⁷⁴ BLANCO, E, y RODRIGUEZ, A., Los Verdes Europeos. *Campos de golf: impactos y alternativas en la provincia de Málaga.*

Golf La Dama de Noche	14	13
Santa María Golf & CountryClub	42	41
Marbella Golf & CountryClub		
Golf Club Artola		
Santa Clara Marbella C.G.	29	1
Cabopino Golf		
Greenlife Golf	7	1
Monte Paraiso Golf		
Magna Marbella Golf		

5.4.5. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL.

La mayor parte de los campos de golf se han realizado en la zona Este de Marbella



Campos de golf en Marbella-Este. Fuente: P.G.O.U. de Marbella 2010.



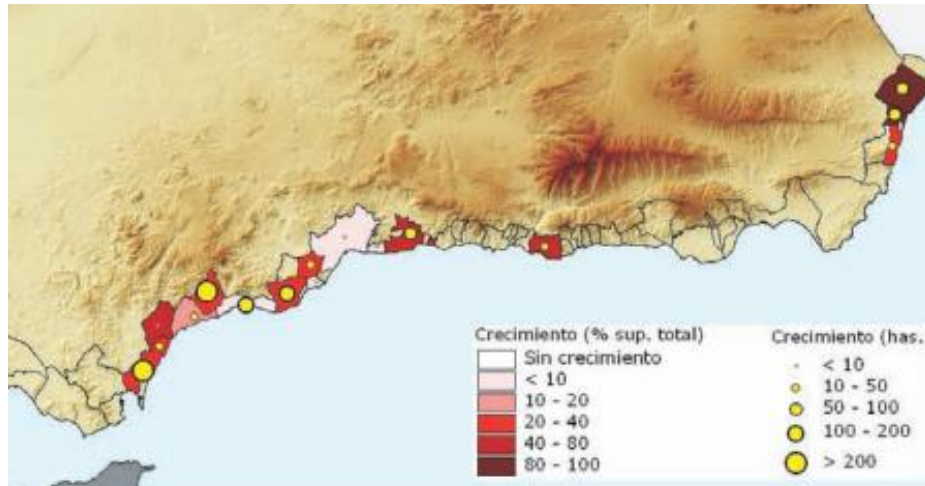
Campos de golf en Marbella-Oeste. Fuente : P.G.O.U. Marbella 2010.

dándose la mayor concentración en Andalucía la Nueva:



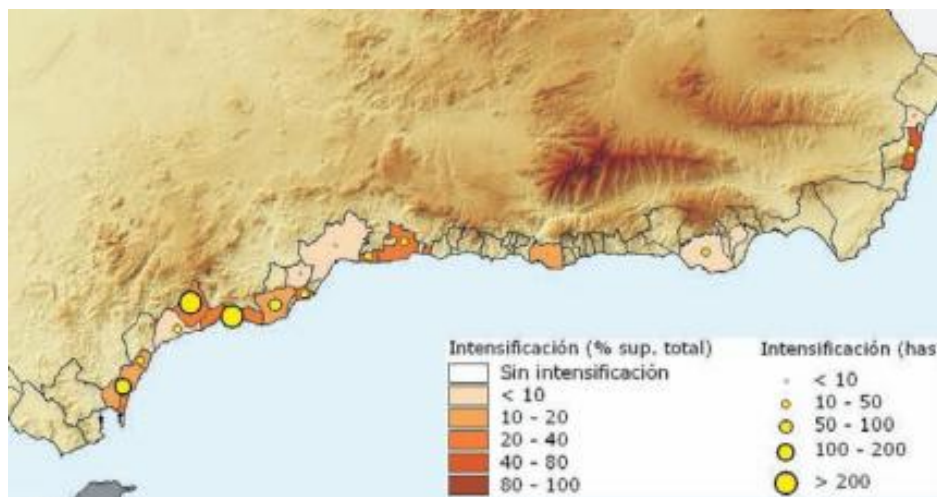
Campos de golf en Andalucía la Nueva.

5.4.5.1. Proceso de crecimiento de los espacios de golf en el litoral andaluz. (1998-2004)



Fuente: VILLAR LAMA, A. *Los espacios del golf en el litoral de Andalucía: Patrones especiales y evolución en el periodo 1998-2004*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles. <http://www.boletinage.com/62/16.VILLAR.pdf>. pág.263.

5.4.5.2. Proceso de intensificación de los espacios de golf en el litoral andaluz. (1998-2004)



Fuente: VILLAR LAMA, A. *Los espacios del golf en el litoral de Andalucía: Patrones especiales y evolución en el periodo 1998-2004*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles. <http://www.boletinage.com/62/16.VILLAR.pdf>. pág.263.pág.264.

5.4.6. EL MARCO NORMATIVO EN ANDALUCÍA.

Dentro del marco normativo, las competencias aplicables a nivel regional a los campos de golf, tales como la planificación, construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones las ha asumido Andalucía en su Estatuto de Autonomía⁴⁷⁵, mediante las competencias que le otorga la Constitución. Mientras que la promoción y gestión de los equipamientos deportivos de uso público, pasan a ser competencias de los Ayuntamientos.⁴⁷⁶

A partir de ello Andalucía ha venido estableciendo leyes y otras normas haciendo uso del denominado “derecho propio” constituido por las leyes y normas reguladoras de las materias sobre las que ostenta competencias.⁴⁷⁷

La ordenación del territorio y el urbanismo son también competencia de la Comunidad Autónoma; la normativa específica sobre campos de golf en Andalucía se sitúa por encima de las normativas sobre ordenación territorial y urbanística de Andalucía como veremos más adelante.

5.4.6.1. Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Un acuerdo entre Los Verdes de Andalucía y el poder público en el año 2000, hizo posible que se iniciara la elaboración de una normativa andaluza sobre los campos de golf, al igual que ya habían hecho otras Comunidades como la balear, extremeña, navarra y valenciana, que dio como primer resultado en 2003 un borrador en el que entre otras cosas se establecía un máximo de dos campos por municipio y una distancia mínima entre ellos de 10km.

En el año 2006 se creó un grupo formado por colectivos socioeconómicos y las Consejerías de Turismo, Comercio y Deporte,

⁴⁷⁵ ESPAÑA. LEY ORGANICA 6/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm.2 de 01/02/82. Art. 72. “Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de deportes y de actividades al aire libre, que incluya la planificación, la coordinación y el fomento de estas actividades, así como la regulación y declaración de utilidad pública de entidades deportivas”.

⁴⁷⁶ *Ibidem*. Art.92.m). “Los Ayuntamientos tienen competencias propias sobre las siguientes materias, en los términos que determinen las leyes: Promoción del deporte y gestión de equipamientos deportivos de uso público”.

⁴⁷⁷ ESPAÑA. Ley Orgánica 2/2007 de reforma del Estatuto de Autonomía. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 68, de 20 de marzo de 2007, págs.11871 a 11909.

Consejería de Obras Públicas y Transporte y la Consejería de Medio Ambiente, que flexibilizó el anterior borrador y que dio como resultado en 2007 un texto que verá su aprobación en febrero del 2008, el Decreto 43/2008.⁴⁷⁸

Este texto, que fue elaborado en un ambiente de enfrentamiento de ideas opuestas y de polémicas, debido a lo acelerado del proceso de urbanización, la corrupción urbanística existente y las críticas contra el golf por el elevado consumo de agua y su vinculación con la segunda residencia, enuncia en su exposición de motivos como razones que justifican su redacción, el fomento del deporte, el carácter estratégico del turismo y la dimensión medioambiental, territorial y urbanística del golf.⁴⁷⁹

El Decreto se estructura en cinco Capítulos, una disposición adicional, tres transitorias, una derogatoria y dos finales. El Capítulo I se dedica a las disposiciones generales, conteniendo la definición de lo que deba considerarse campo de golf: "... se entiende por campo de golf la instalación destinada a la práctica de este deporte que cumpla con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por el organismo competente para regular su práctica y reúna las condiciones de calidad exigidas en la presente norma⁴⁸⁰ y sus instalaciones complementarias, determinándose sus dimensiones mínimas y los principios de acceso público y unidad registral.

En el concepto de "terrenos adscritos al campo de golf", define los usos complementarios y los compatibles con este⁴⁸¹:

Se consideran usos complementarios del campo de golf otras instalaciones deportivas, establecimientos hoteleros con una categoría mínima de cuatro estrellas, instalaciones de ocio, esparcimiento y restauración. Es decir que en un principio parece apostar por la cualificación turística de los campos limitando los usos hoteleros a los de máxima categoría.

Como usos compatibles establece los destinados a dotaciones y los equipamientos con carácter asistencial, sanitarios, administrativos y culturales. Por último considera usos no compatibles los residenciales, comerciales, industriales y terciarios. Es decir que quedan taxativamente prohibidas las construcciones de viviendas en estos suelos como venía siendo habitual.

⁴⁷⁸ ANDALUCÍA. Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 41 de 27 de febrero de 2008.

⁴⁷⁹ *Ibidem.*, Exposición de motivos.

⁴⁸⁰ *Ibidem.* Art. 2.1.

⁴⁸¹ *Ibidem.* Art. 4.

Como contrapartida se establecen los denominados campos de golf de Interés Turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía que define como

“(…)aquellas instalaciones que, reuniendo las características definitorias contenidas en el artículo 2 del presente Decreto, tengan una especial relevancia por su incidencia potencial en la cualificación de la oferta turística y su desestacionalización, ampliando la oferta deportiva y de ocio asociada al turismo del ámbito territorial donde sean implantados ” y en los que si se autorizan otros usos compatibles como los residenciales, los educativos, comerciales, industriales, terciarios o equipamientos,⁴⁸² y le dedica el Capítulo V. Por lo tanto un promotor cuya intención sea la de llevar a cabo un campo de golf con áreas residenciales, tendrá que conseguir para su proyecto la declaración de interés turístico.

El Capítulo II regula las condiciones y requisitos generales de implantación territorial, determinándose la aptitud de los terrenos de implantación; así se descartan zonas por motivos orográficos o geológicos, por la presencia de espacios de interés natural...etc. y teniendo en consideración además que haya suficiencia de los recursos hídricos, la garantía de accesibilidad a las redes generales de infraestructuras y servicios generales y que se garantice el mantenimiento y mejora de las condiciones ambientales del entorno natural.

En el Capítulo III se contienen las condiciones urbanísticas de implantación; el proyecto de campo de golf se somete al Plan General de Ordenación Urbanística. En el supuesto de que se implante en *suelo no urbanizable* se le exige que se trate de una actuación aislada que no induzca a la formación de nuevos asentamientos y requerirá la suscripción de un convenio entre la Administración Local y la Autonómica que establecerá las condiciones para su promoción⁴⁸³; y en el supuesto de que la implantación del campo se realice en *suelos urbanos o urbanizables*, deberá de asegurarse la unicidad e independencia del correspondiente sector respecto de los residenciales. Por último, el Capítulo recoge las normas de gestión relativas a las actuaciones necesarias para la implantación de los campos de golf.

Cabe destacar como una regulación especial las condiciones urbanísticas de ordenación que se le imponen:

- La ordenación de la actuación deberá garantizar la independencia física y la autonomía funcional del campo de golf respecto de los otros usos complementarios y compatibles, así como de los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

⁴⁸² *Ibidem.*, Art. 22.

⁴⁸³ *Ibidem.*, Art. 13.

- La edificabilidad máxima destinada a las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva del golf , Casa Club, cuarto de palos,...etc. será de 3.000 metros cuadrados sobre rasante para campos de 9 hoyos, 5.000 para los de 18 hoyos y 1.000 metros cuadrados más por cada 9 hoyos adicionales.
- Si la actuación contempla el uso hotelero, éste deberá garantizar una oferta mínima de 50 habitaciones en campos de 9 hoyos y 100 habitaciones en campos de 18 o más hoyos, con una categoría mínima de 4 estrellas.

Bajo la filosofía de máximo respeto del entorno, el Capítulo IV contiene las normas técnicas que deben seguirse en el diseño de los campos de golf y sus construcciones e instalaciones complementarias.

Entre las principales caben destacar:

- Como mínimo, los campos de golf deberán tener un re-corrido de 9 hoyos y una superficie de 20 hectáreas, debiendo exigirse otras 20 más por cada 9 hoyos adicionales.
- La distancia mínima desde el límite de las calles y *greens* en cualquiera de sus puntos a cualquier punto exterior vulnerable será de 70 metros y la separación entre ejes de calles al menos de 70 metros, y siempre que queden garantizadas las condiciones de seguridad.
- Deberán respetar la morfología del terreno, de modo que se minimice la superficie alterada por movimientos de tierras e intervenciones y se adecue a la topografía del mismo, preservando los elementos topográficos significativos e incorporándolos como condicionantes del proyecto.
- En cuanto a la vegetación se exige el mantenimiento de la vegetación autóctona existente y reforestar o revegetar con especies autóctonas las zonas con riesgos de erosión o deslizamientos.

Por último, el Capítulo V se dedica a la nueva figura de los campos de golf de Interés Turístico CGIT, definidos como⁴⁸⁴ "... aquellas instalaciones que tengan una especial relevancia por su incidencia potencial en la cualificación de la oferta turística y su desestacionalización, ampliando la oferta deportiva y de ocio asociada al turismo del ámbito territorial donde sean implantados."

⁴⁸⁴ *Ibídem.*, Art. 22.

Y cuya característica principal es que en ellos se permiten los usos residenciales; la Administración se vio obligada a establecer esta figura adicional ante la necesidad de concertación con un empresariado convencido de que un campo de golf que no permitiera la promoción de viviendas no era rentable.

Los campos de golf en general se tramitaban conforme con el Decreto por vía urbanística, pero este otro tipo de campos tenían que estar expresamente previstos en un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y de no existir este, previamente había que redactarlo y aprobarlo. El paso siguiente era necesariamente incorporar estas determinaciones al Plan General de Ordenación Urbanística, que a su vez había que someter a la elaboración y aprobación de los informes previos de Impacto Ambiental. A todo esto había que añadir la lentitud del proceso administrativo y sobretodo la vasta extensión de Andalucía que carecía de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional aprobados.

La elaboración de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional implica un proceso que dura varios años, lo que conllevaría una moratoria para la construcción de campos de golf, por lo que en 2008 se aprueba la Ley 1/2008⁴⁸⁵ que modificó la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía⁴⁸⁶, conocida como LOTA, incorporándole un nuevo título denominado “De las declaraciones de campos de golf de interés turístico”, que en su artículo único⁴⁸⁷ establece la innecesariedad de que un Plan Subregional de Ordenación del Territorio contenga determinaciones relativas a la construcción de un campo de golf de estas características, así como la innecesariedad de su existencia. Y de otra parte viene a otorgar a la Declaración de Interés Turístico la categoría de Actuación de interés Autonómico, lo que

⁴⁸⁵ ANDALUCÍA. Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 245 de 11 de diciembre de 2008.

⁴⁸⁶ ANDALUCÍA. Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* núm. 8 de 22 de Enero de 1994 y *Boletín Oficial del Estado*, núm. 34 de 09 de Febrero de 1994. Revisada el 28 de noviembre de 2012.

⁴⁸⁷ *Ibidem.*, Artículo 40. “1. Si no existiera Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o el mismo no contemplara expresamente la actuación de campos de golf objeto de declaración de Interés Turístico, bastará para su efectiva implantación conforme a su legislación específica que en el procedimiento de la declaración de campo de golf de Interés Turístico se dé audiencia a las Administraciones Públicas afectadas por plazo no inferior a dos meses, información pública por plazo no inferior a un mes, y requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de los intereses públicos afectados, cuando sean legalmente preceptivos.

2. Las determinaciones contenidas en la declaración de campo de golf de Interés Turístico vincularán directamente al planeamiento del municipio o municipios afectados, que deberán incorporarlas con ocasión de la siguiente innovación urbanística.”

conlleve la obligación de modificar el Plan Subregional que de estar ya tramitado, pudiese corresponder.

Con esta modificación se pretendió satisfacer las demandas de las asociaciones empresariales unidas al turismo residencial y al modelo Golf Urbanización en particular, que consideraban que la anterior legislación ralentizaba sobremanera el procedimiento administrativo.

Por último, continuando con el capítulo V, este regula el procedimiento de tramitación para la obtención de la misma. Desde la entrada en vigor del Decreto un promotor que quiera incluir zonas residenciales en un proyecto que incluya campo de golf deberá de someter el proyecto a solicitud de la denominada Declaración de Interés Turístico, acompañada de una documentación:

- Justificación del interés turístico.
- Cumplimiento de las condiciones del Decreto.
- Situación del planeamiento.
- Viabilidad económico-financiera.
- Plan de comercialización del campo orientada a la explotación turística del campo.

Adicionalmente habrá de presentar la Declaración de Impacto Ambiental (Consejería de Medio Ambiente). Una vez superados estos trámites, el proyecto es evaluado por la Comisión Técnica de Evaluación, un órgano interdepartamental de la Junta de Andalucía compuesto por miembros de las Consejerías de Turismo, Comercio y Deportes, Obras Públicas y Transportes y Medio Ambiente, que emite resolución, positiva o negativa, y en sus caso las determinaciones para su mejora.

5.4.6.2. Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Ante el actual escenario de recesión económica, y consciente de la necesidad de relanzar la actividad inmobiliaria-residencial, la Junta de Andalucía consideró que el Decreto 43/2008 establecía demasiadas trabas a la implantación de un campo de golf y procedió a modificar el aludido Decreto

mediante otro Decreto, el 309/2010⁴⁸⁸ que vino a cambiar sensiblemente la regulación de los campos de golf en Andalucía:

- o En cuanto a los Planes Subregionales de Ordenación del Territorio (PSOT), se hace innecesaria su presencia. Todo el territorio es apto para la construcción de un Campo de Golf de Interés Turístico (CGIT).
- o La no exigencia de que exista el PSOT conlleva que a partir de ahora no se pueden fijar los usos, estándares de edificabilidad,...etc. en base a lo establecido en este; el promotor los recogerá en el proyecto que habrá de presentar ante la Comisión Técnica de Calificación que será quien las establezca en la Declaración de Interés Turístico.⁴⁸⁹ La resolución se eleva a la Comisión de gobierno que es la encargada de su aprobación.
- o Si la declaración es positiva, el ayuntamiento o ayuntamientos sobre cuyo suelo se establece el proyecto, tiene que adaptar automáticamente su planeamiento mediante la figura de innovación que corresponda.⁴⁹⁰

⁴⁸⁸ ANDALUCÍA. Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm 119 de 18/06/2010.

⁴⁸⁹ *ibidem* Art. 23.2." Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever la implantación de campos de golf objeto de declaración de Interés Turístico. No obstante, si no existiera Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, si en el mismo no se contemplara expresamente la actuación de campos de golf objeto de declaración de Interés Turístico, o si previéndola no se contuvieran las determinaciones del artículo 27, será necesaria para su efectiva implantación la declaración de Interés Turístico recaída conforme a lo establecido en el presente Decreto. El campo de golf y sus usos complementarios y compatibles estarán determinados por los límites y condiciones establecidos en la citada declaración."

⁴⁹⁰ *Ibidem.*, Art. 27.3. "El campo de golf declarado de Interés Turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía se incorporará al planeamiento urbanístico general a través del procedimiento de innovación que corresponda, optando por la ordenación que mejor asegure la integración de la actuación en la ordenación estructural e incorporando las determinaciones derivadas de la declaración de Interés Turístico. Una vez incorporada al planeamiento general, el desarrollo de la actuación se llevará a cabo mediante los instrumentos de ordenación y ejecución establecidos en la legislación urbanística y dicha innovación se someterá a la Evaluación Ambiental prevista en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental."

“El campo de golf declarado Turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía se incorporará al planeamiento urbanístico general a través del procedimiento de innovación que corresponda, optando por la ordenación que mejor asegure la integración de la actuación en la ordenación estructural e incorporando las determinaciones derivadas de la declaración de Interés Turístico. Una vez incorporada al planeamiento general, el desarrollo de la actuación se llevará a cabo mediante los instrumentos de ordenación y ejecución establecidos en la legislación urbanística y dicha innovación se someterá a la Evaluación Ambiental prevista en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.”⁴⁹¹

Otro aspecto de una importancia relevante es el que afecta a la modificación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA),⁴⁹² que con la finalidad de conseguir un modelo de ciudad de acuerdo a la tradición mediterránea establecía unos criterios básicos para un crecimiento sostenible y fijaba criterios básicos para determinar los límites al crecimiento en el planeamiento urbanístico municipal⁴⁹³.

“Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes: a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.”

Este Decreto establece que el Consejo de Gobierno que apruebe la Declaración de Interés Turístico podrá modificar estos porcentajes⁴⁹⁴,

“El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que prevea la implantación de campos de interés turístico o, en ausencia de dicha previsión, el Acuerdo de Consejo de Gobierno que apruebe la declaración de interés turístico de un campo de golf, podrán modular los criterios de crecimiento establecidos en la norma 45.4 del Plan de Ordenación del

⁴⁹¹ *Ibidem.*, Art. 27.3.

⁴⁹² ANDALUCÍA. Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 136 de 17/07/2006.

⁴⁹³ *Ibidem.*, Norma 45.4.

⁴⁹⁴ *Decreto 309/2010...cit.* Artículo 27.6.

Territorio de Andalucía, en función de las circunstancias de índole territorial que concurran.”

es decir que los suelos residenciales asociados a un campo de golf no estarán sometidos a los límites porcentuales que de forma general establece el POTA.

El Decreto 333/2011⁴⁹⁵ modificó el Decreto 137/2010 y estableció que las competencias en materia de planificación urbanística recaen en la Secretaría General para el Turismo.

⁴⁹⁵ ANDALUCÍA. Decreto 333/2011, de 2 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 137/2010, de 13 de abril, por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 216 de 04 de noviembre de 2011.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

TURISMO NÁUTICO.

5.4.7. GENERALIDADES.

Tanto el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (2000-2006) como el actual Plan Horizonte 2020 del Turismo Español hacen una importante referencia al turismo náutico como uno de los segmentos del mercado turístico más estratégicos.

Las instalaciones náuticas cuentan con un enorme potencial como complemento de la oferta turística del entorno, valor añadido del destino y de la experiencia turística y plusvalía para las actividades náuticas, de manera que los establecimientos turísticos suelen tener beneficios más altos allí donde existen estos equipamientos.⁴⁹⁶

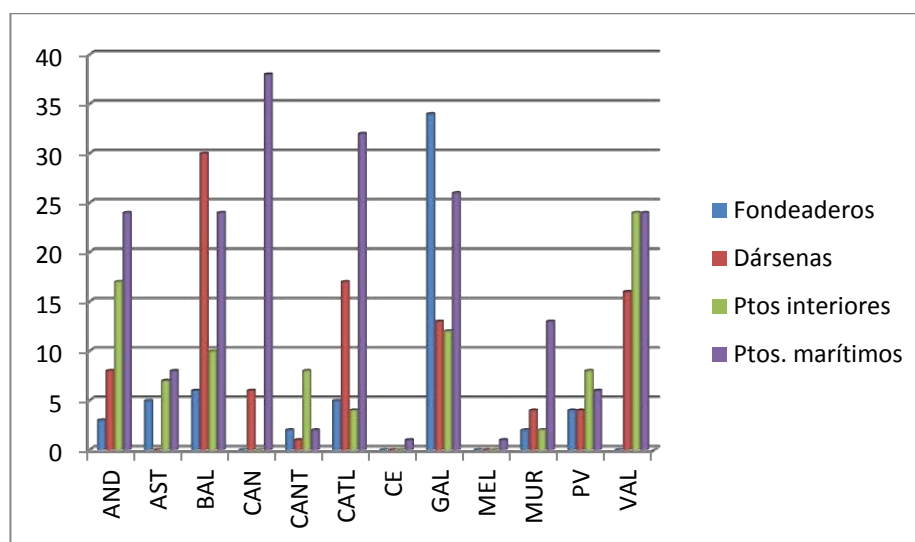
La Federación Española de Asociaciones de Puertos Deportivos y Turísticos (FEAPDT) reconoce cinco tipos de instalaciones náuticas deportivas, aunque no todas ellas pueden considerarse estrictamente como puertos deportivos:

- fondeaderos, zonas en las cuales las embarcaciones quedan distribuidas en sus plazas sin necesidad de muelles ni pantalanes.
- dársenas, que se encuentran dentro de un puerto cohabitando con otras instalaciones.
- puertos interiores en ríos o rías costeras, que invaden zona de tierra, de manera que de la línea de costa solamente sale el espigón protector de la bocana.
- puertos marítimos, situados a lo largo de la costa, que se protegen por dos espigones que forman la bocana, y
- marinas secas, con espacios habilitados para depositar las embarcaciones en tierra, en el interior, ya sea en explanadas, repisas, etc.

Andalucía ocupa, en cualquier caso, una cuarta posición a nivel nacional en número de instalaciones náutico-deportivas junto con Baleares y Valencia:

⁴⁹⁶ RIVERA MATEOS, M. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*. Núm. 54 del año 2010.pág.336.

COMUNIDAD	Fondeadero	Dársena	Pto.Interior	Pto. Marítimo
ANDALUCÍA	3	8	17	24
ASTURIAS	5	0	7	8
BALEARES	5	30	10	24
CANARIAS	0	6	0	38
CANTABRIA	2	1	8	2
CATALUÑA	5	17	4	32
CEUTA	0	0	0	1
GALICIA	34	13	12	26
MELILLA	0	0	0	1
MURCIA	2	4	2	13
PAIS VASCO	4	4	8	6
VALENCIA	0	16	24	24
TOTALES	60	99	74	199



El 42% de los turistas que vinieron a Andalucía en el año 2013 aseguraron hacerlo exclusivamente por la amplia oferta de puertos deportivos, mientras que un 13% dijo hacerlo por la oferta de sol y playa y las visitas a familiares.

Según un informe realizado para analizar cómo han evolucionado los diferentes sectores turísticos, el turismo náutico con modernos puertos deportivos constituye una importante oferta y un gran elemento de competitividad.⁴⁹⁷

⁴⁹⁷ ALVÁREZ, L., "El puerto deportivo se convierte en el primer reclamo de los turistas" en diario *El Mundo*, de 28/07/2014.

5.4.8. EL TURISMO NÁUTICO EN LA COSTA DEL SOL.

El turismo náutico en la Costa del Sol se articula en torno a once puertos deportivos, los cuales agrupan toda la oferta representativa de las actividades náuticas deportivas en el sector turístico del litoral malagueño.



Ptos. Pesqueros y deportivos en la provincia de Málaga. FUENTE: Consejería de obras Públicas y Transportes. Dirección General de Transportes. Junta de Andalucía.

Los puertos más antiguos de todos son los adscritos a los clubs deportivos en la capital malagueña, Real Club Mediterráneo y Club Deportivo El Candado, que operan desde mediados del siglo XX, mientras que el último en ser construido ha sido el de La Bajadilla, en Marbella, donde existen hasta cuatro puertos deportivos.

La ubicación de los puertos deportivos sobre la costa malagueña evidencia un desequilibrio entre el área al este y al oeste de Málaga capital, donde apenas existe un puerto deportivo en un municipio al oeste de Málaga, mientras que cuatro de ellos se encuentran en Marbella.

PUERTO	AÑO
Deportivo de Marbella	1965
Puerto Banús	1967
Cabo Pino	1985
La Bajadilla	2000

5.4.9. EL TURISMO NÁUTICO EN MARBELLA. LOS PUERTOS DEPORTIVOS.

Marbella persiguió desde 1792 la creación de un puerto propio desde el que realizar la salida de sus productos; con el desarrollo turístico será D. José Banús el pionero en apostar por el turismo náutico como un segmento estratégico del mercado turístico, complemento y motor a su vez del turismo residencial.

5.4.9.1. El Puerto Deportivo de Marbella.

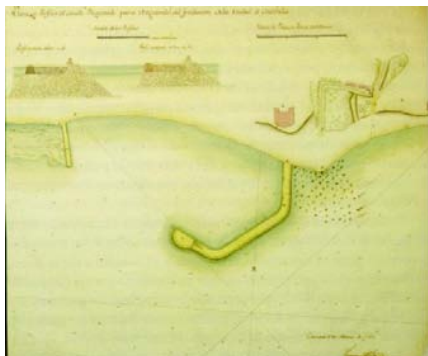
Como queda dicho en 1792, en tiempos de Carlos III, a solicitud del Cabildo de Marbella, se iniciaron los trámites para la construcción de un muelle en Marbella⁴⁹⁸, e incluso se pusieron arbitrios⁴⁹⁹. El ingeniero de marina D. Tomás Muñoz, autor de las obras de protección de las murallas de Cádiz en aquella época, redactó el proyecto para un puerto en Marbella.

Los planos de la proyectada obra se firmaron en La Carraca (Cádiz) el 13 de Marzo de 1793 y fueron realizados por Tomás Muñoz que recién había concluido las obras de protección de las murallas gaditanas.

⁴⁹⁸ A.H.M.Mb., AACC, de 1 de junio de 1818.

⁴⁹⁹ A.H.M.Mb., AACC, 7 de junio y 14 de octubre de 1816.

Según Alcalá Marín⁵⁰⁰, el Puerto marbellí iba a contar con dos espigones, uno a Levante, que se iniciaba en la punta de El Fuerte de San Luis, y otro a Poniente, más pequeño, que se iba a situar justo donde hoy está el Club Náutico. El primero estaba rematado con una plataforma semicircular en la que se preveía colocar una batería de seis cañones.



Plano y perfil del muelle proyectado. 1792. Tomás Muñoz. Fuente: A.M.N.

Tuvieron que pasar veinte años, hasta que cicatrizada la Guerra de la Independencia el Departamento Universal de Marina desempolvara estos planos y el 23 de Mayo de 1818 Fernando VII autorizara la construcción del muelle de Marbella⁵⁰¹. Se aprobó un proyecto redactado por el ingeniero José María Peri, pero la obra tuvo que ser suspendida siete meses después por falta de fondos.

Tuvieron que pasar veinte años, cicatrizada ya la Guerra de la Independencia, para que el Departamento Universal de Marina desempolvara estos planos y dieran comienzo las obras, que se iniciaron el 8 de Julio de 1818. A poco de su comienzo de nuevo las dificultades financieras terminarían paralizando los trabajos.

En 1819 gracias a una merced del rey Fernando VII se reanudaron los trabajos con mano de obra aportada por doscientos “forzados”, que entre otras funciones, tenían encomendada la de arrastrar las piedras para la realización del puerto, metidas en grandes cajones, desde la cantera situada en Guadalpín hasta La Marina.

Los problemas técnicos de ejecución, las arenas del fondo eran impulsadas por el levante y arruinaban los esfuerzos realizados para aterrar la parte construida, vinieron a sumarse a los de financiación y los trabajos se tuvieron que paralizar una vez más.

⁵⁰⁰ Alcalá Marín, *Marbella, esa...*, cit., p.73.

⁵⁰¹ A.H.M.Mb, AA.CC., de 1 de junio de 1818.

En 1821 se reiniciaron de nuevo; pero en 1830 la falta de caudales produjo una nueva suspensión⁵⁰².

Se retoma de nuevo en 1826 y vuelven a suspenderse en 1830⁵⁰³ cuando el muelle solo alcanzaba una longitud de 100 metros dejando realizado un espigón de solo 100m. que se conocería desde entonces como el “muelle de piedra”. En 1839 se habilitó el muelle para la exportación de vino, pasas y frutas.⁵⁰⁴ Según Pascual Madoz en 1844 llegan 320 buques y tienen su salida 414 con carga de pescados, higos, pasas y vino.

En el año de 1954, tres amigos, Enrique Robles del Río y Antonio Sánchez Cuevas, tuvieron la idea de construir un 'Club de Playa' junto al muelle de piedra, idea que poco después se sustituiría por la de construir un 'Club Marítimo' con puerto incluido. Tras múltiples reuniones y gestiones en 1956 se constituyó, provisionalmente, el “Club Marítimo de Marbella”.

En 1957, se prolongó el muelle de piedra formando un dique de abrigo que se cerraba con otro perpendicular a la línea de costa, situado a poniente del mismo, a la altura de la actual “Fontanilla”. Se creaba así una zona de agua abrigada que servía para fondeo de pequeñas embarcaciones deportivas, contando con un pequeño muelle al que se trasladaban los tripulantes mediante botes auxiliares.

Esta instalación primitiva fue completándose con el tiempo con diversas instalaciones:

- o en 1960 de acuerdo con los planos redactados por el ingeniero de Caminos Luis Angulo que utilizaba el antiguo muelle de piedra comenzaron las obras del puerto. El puerto y el club se inauguraron oficialmente en el año de 1965.



Club Marítimo de Marbella. Fuente: realclubmaritimodemarbella.com

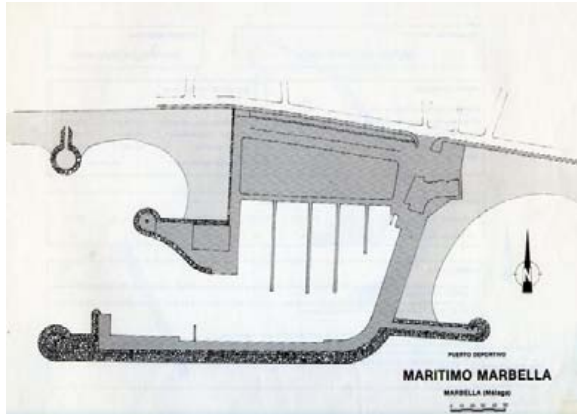
⁵⁰² A.H.M.Mb., AA.CC., 21 de enero y de 1 de junio de 1821.

⁵⁰³ ALCALÁ MARÍN, F. *Marbella de ayer 1800-1900*. Marbella (Málaga), Ayuntamiento de Marbella, 1980, pág.62.

⁵⁰⁴ A.H.M.Mb., AA.CC, de 6 de mayo de 1839.

- o en 1.976 el ingeniero D. Alberto Díaz Fraga solicitaba autorización para ejecutar un proyecto relativo a las obras correspondientes a los pantalanés y locales comerciales.

Las obras terminaron en 1980 y se configuró definitivamente el puerto tal como lo conocemos hoy:



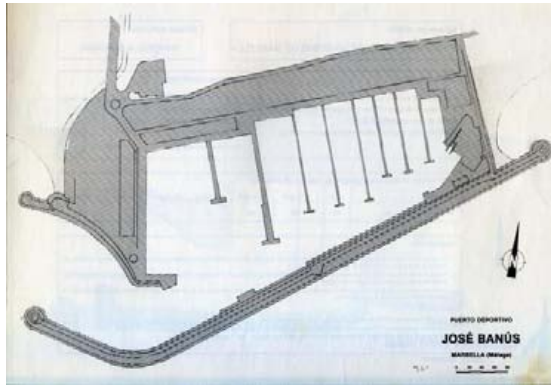
Puerto Deportivo de Marbella. . Fuente: Consejería de obras Públicas y Transportes. Dirección General de Transportes. Junta de Andalucía.

5.4.9.2. El Puerto deportivo José Banús.

Está situado en el extremo occidental de la ensenada de Marbella, entre los arroyos Benabolá y Cañada Verde, integrado en el conjunto urbanístico Andalucía la Nueva.

Obtuvo la concesión en 1967 y tiene una superficie total de 270.000 m². (27 has.), de las que 11 has. corresponden a agua abrigada y 16 has. a zona de servicio en tierra.

Está dotado de todos los servicios que demanda el turismo náutico es frecuentado por barcos deportivos de grandes esloras y gran tonelaje.



Puerto José Banús. FUENTE: Consejería de obras Públicas y Transportes. Dirección General de Transportes. Junta de Andalucía.

5.4.9.3. El Puerto Deportivo Cabo Pino.

Está situado en Punta Ladrones, entre Marbella y Fuengirola, en lo que se denomina Sitio de Calahonda, integrado en la Villa Marinera promovida por Cabo Pino S.A.

La tipología del puerto se asemeja a una marina de pequeñas dimensiones en la que el 25% del agua abrigada se ha generado mediante dragado de terrenos de propiedad privada, permitiendo atracar a los barcos a los pies de las mismas edificaciones. Puerto, playa y villa marinera forman un todo.

Al igual que Puerto Banús los usuarios disponen de hoteles, restaurantes y una amplia gama de servicios.



Puerto de Cabo Pino. FUENTE: Consejería de obras Públicas y Transportes. Dirección General de Transportes. Junta de Andalucía.

5.4.9.4. Puerto deportivo La Bajadilla.

Está situado a levante del núcleo urbano de Marbella. Surgió de la necesidad de que los pescadores de Marbella dispusieran de un puerto de refugio y como principal valedor e impulsor contó con el Teniente General Saturnino González-Badía Rubio, que fue Jefe de la Casa Militar del Jefe del Estado, casado con la marbellera Concepción Sánchez de Luna.

Se construyó en 1955, y albergaba entonces una flota pesquera compuesta por sesenta barcos de pesca y arrastre.



Puesta de la primera piedra del Puerto de Pescadores o de la Bajadilla. FUENTE: Antonio Luna.

La superficie ocupada es de algo más de 15 Has. (150.000 m².s.), de las que 5,6 has. están abrigadas. Desde el año 2000 comparte el uso pesquero con el deportivo.



Puerto de La Bajadilla.

5.4.10. RELACIÓN ENTRE LOS PUERTOS DEPORTIVOS Y LAS PROMOCIONES URBANÍSTICAS DEL ENTORNO.

Existe una relación directa entre puertos deportivos y promociones urbanísticas. Amparándose en la significación de los puertos deportivos como equipamiento de lujo y focos dinamizadores del turismo, las actividades náuticas aparecen en un segundo plano frente las residenciales y comerciales.

El puerto deportivo se presenta como un elemento clave de revalorización de unos terrenos que ya de por sí tienen unas expectativas altas dada su proximidad a la costa.

PUERTO	DOM. PÚBLICO
José Banús	162.591,00
Cabo Pino	21.084,00
Dep. Club Mº Marbella	25.750,00

La edificación concedida sobre zonas de dominio público en Andalucía asciende a 4430,432 m².t. lo que supone en el conjunto de zonas portuarias un edificabilidad bruta de 0,62m².t/m².s. Puerto Banús absorbe más del 5% del volumen edificado en el conjunto de los puertos deportivos con una edificabilidad bruta de 1,61 m².t.m².s.⁵⁰⁵

En unos casos, como el Puerto José Banús se parte de unos terrenos vírgenes y de poco valor en los que la implantación de un puerto deportivo y la vitalización de su entorno más inmediato genera un foco de prestigio dinamizador de la zona.

En otros las denominadas marionas o puertos interiores, el aumento del valor del suelo se produce a través de la conversión de las zona son contiguas a la costa en terrenos de primera línea; es el caso de Cabo Pino.

Y por último los situados en zonas urbanas: en estas, los puertos y sus zonas de servicio se constituyen sobre terrenos ganados al mar generándose suelo edificable en áreas en el que este escasea. Es el caso del Puerto Deportivo de Marbella.

⁵⁰⁵ OLLERO MARÍN, M., SUÁREZ DE VIVERO, J.L. Y RUBIO VICENTE M. *Puertos Deportivos de Andalucía*. Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía 1987, pág. 25.

5.4.11. LA EXPLOTACIÓN DE LOS PUERTOS DEPORTIVOS DE ANDALUCÍA.

5.4.11.1. Gestión.

En general, tanto la gestión como la explotación portuaria, pueden llevarse a cabo por gestión directa o indirecta. En el caso de Andalucía, es la Administración Autonómica, la Junta de Andalucía, la que ha devenido en titular de la gestión de tales entidades, por lo que es ésta la que se encuentra en disposición de otorgar concesiones u optar por gestionar los puertos directamente, a través de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía (EPPA)⁵⁰⁶, que depende de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En el caso concreto de los puertos de la Costa del Sol la gestión ha sido entregada en concesión a numerosos puertos, siendo el sistema de explotación directa el menos utilizado dentro de los límites de la provincia de Málaga.

En el caso de Marbella las concesiones son las siguientes:

PUERTO	CONCESIONARIO
Deportivo de Marbella	Sportclub S.A.
Puerto Banus	Pto. J. Banus de Andalucía la Nueva S.A.
Marina de Cabo Pino	Marinas de Cabopino S.A.
Marina La Bajadilla	Gestión directa de EPPA

Fuente: Empresa Pública de Puertos de Andalucía (EPPA).

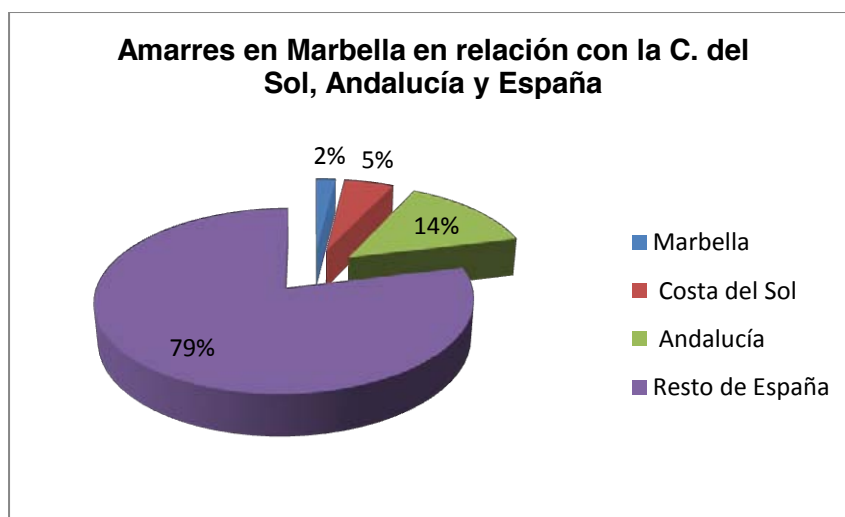
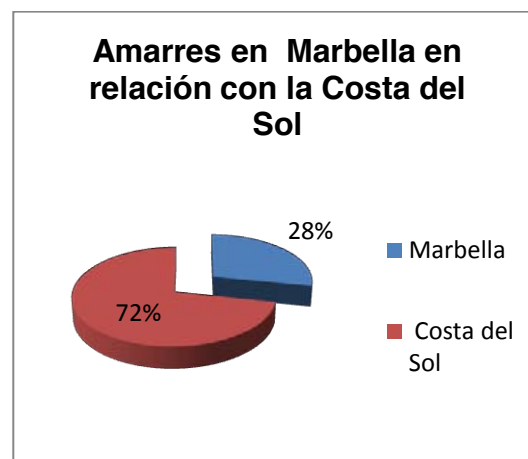
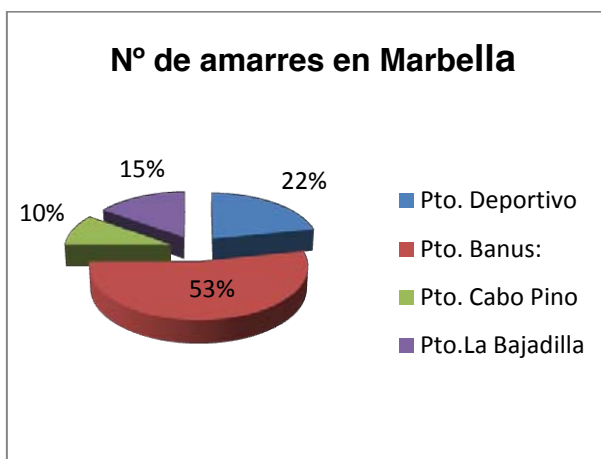
5.4.11.2. Amarres y servicios.

Los once puertos de la Costa del Sol mantienen un parque construido de amarres de 4.376 plazas, lo que representa el 36,2% de las plazas de amarre en Andalucía y el 5,1% sobre el total español.

La distribución de estos amarres en Marbella supone

⁵⁰⁶ La EPPA se ha constituido formalmente como una entidad de derecho público que representa el instrumento de la política portuaria de la Junta de Andalucía; entre sus funciones se encuentra la de hacerse cargo de los puertos deportivos de gestión directa, y establecer las líneas maestras de actuación para los puertos en régimen de concesión.

PUERTO	Nº DE AMARRES	RESPECTO A MÁLAGA	RESPECTO ANDALUCÍA
Deportivo de Marbella	377	24%	1%
Puerto Banus	915	25%	8%
Cabo Pino	169	25%	1%
La Bajadilla	261	25%	2%
TOTALES	1.722	100%	13%



FUENTE: Sociedad de Promoción y Desarrollo (SOPDE).Elaboración propia.

Que disponen de un alto nivel de servicios:

PUERTO	SERVICIOS DISPONIBLES						
	Agua	Elect.	Carb.	Tfon.	Varad.	Grua	Taller
Deportivo de Marbella	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Puerto Banus	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
Cabo Pino	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
La Bajadilla	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
TOTALES	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

CAPÍTULO VI

EVOLUCIÓN DEL MARCO NORMATIVO Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE MARBELLA Y DE SU POBLACIÓN.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

6.1. ANTECEDENTES.

En la segunda mitad del siglo XIX tienen lugar los primeros intentos de ordenación urbanística, pero concebida desde una perspectiva local solamente. Se introdujo el sistema de los planes geométricos,⁵⁰⁷ y durante los quince años que transcurren desde el ascenso al poder de los liberales hasta la revolución popular de 1868, se dio una de las experiencias más peculiares del crecimiento de las ciudades con los denominados “ensanches”.

Con la finalidad de regular los núcleos urbanos surgió la legislación de ensanche. Las primeras leyes fueron dictadas para Madrid (Plan Castro de 1860) y Barcelona (Plan Cerdá de 1860) y luego se fueron extendiendo al resto de ciudades. Destacan la Ley de Ensanche y Extensión de 1862, la Ley de Ensanche de Poblaciones, de 1864, la de 1876 y sus posteriores modificaciones.

Acerca de la obligatoriedad de edificar los solares caben destacar el “Proyecto de Ley de Posada Herrera, de reforma, saneamiento, ensanche y otras mejoras de las poblaciones” que posibilitaba la expropiación forzosa de los solares que incumplieran la obligación de construirlos, si bien no llegó a ser aprobado. Y en legislación de reforma interior de las poblaciones, la Ley de saneamiento y Mejora Interior de 1895.

Durante el periodo 1900-1936, como consecuencia de la Revolución Industrial, surgen las preocupaciones en España por el urbanismo. Ello dio lugar a que se aprobaran las primeras leyes urbanísticas con el objetivo principal de favorecer la construcción extramuros de las ciudades.

En este periodo se mantuvo la municipalidad en el urbanismo.

En 1924 se promulgó el Estatuto Municipal de 1924, elaborado por Joaquín Calvo Sotelo, que dio lugar a la ampliación de las competencias municipales y a una mejor y más racional gestión, amén de introducir en la práctica urbanística nuevas formas de concebir la expansión y la ordenación de las ciudades. Posteriormente sería parcialmente corregido por el Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales de 1924, que sistematizó la normativa anterior e introdujo una serie de conceptos urbanísticos que serían recogidos posteriormente en la Ley del Suelo de 1956 (en adelante LS56), y

⁵⁰⁷ ESPAÑA. Real Orden de 25 de junio de 1846.

que está considerado como una pieza básica de nuestro urbanismo hasta la aparición de la referida LS56.⁵⁰⁸

Entre los referidos conceptos urbanísticos, destacan la técnica de zonificación con distribución de los usos, el establecimiento de estándares urbanísticos mínimos y la universalización de la obtención de la licencia de edificación, previa a la construcción.

De otra parte se reguló la actividad urbanística, fuera del ámbito edificado, mediante las operaciones de ensanche, extensión y urbanización, para lo cual se obligaba a redactar planes de ensanche en un plazo de cuatro años a los municipios que hubiesen sobrepasado un determinado incremento de población⁵⁰⁹.

En la Segunda República (1931-1936) se pretendió terminar con el urbanismo localista y convertirlo en una regulación general de la ordenación.

En este periodo, previo a la Guerra Civil, se toma conciencia de la necesidad urgente de institucionalizar el urbanismo, aspiración que quedó patente en las conclusiones del Congreso Municipalista de Gijón de 1934, en la ponencia titulada Proyecto de Bases para una Ley Nacional de Urbanismo, que posteriormente cristalizará en la Ley del Suelo del 56.⁵¹⁰

La Guerra Civil aparte de la sobre mortalidad y reducción de nacimientos común a todo enfrentamiento bélico, supuso un éxodo de 300.000 personas.⁵¹¹

⁵⁰⁸ GARCÍA DE ENTERRIA, E y PAREJO ALFONSO, L. *Lecciones de Derecho Urbanístico*. Madrid, Cívitas, 2ª edic., 1981, pág.92.

⁵⁰⁹ DÁVILA LINARES, J.M. "La ordenación urbanística durante la primera mitad del siglo XX: premisas para un tratamiento integral de los espacios urbanos" en *Investigaciones geográficas*. 1991, nº 9, pág.104.

⁵¹⁰ *Ibidem.*, pág.105.

⁵¹¹ "Demografía y población", en *INEbase*.

6.2. PERÍODO 1939-1975.

6.2.1. ESPAÑA

6.2.1.1. Contextualización.

El periodo 1939-1975 es conocido como la era del franquismo.

La década de los 50 como vimos anteriormente representará la consolidación del régimen a nivel político, económico y social con el inicio de la integración de España en el panorama mundial y el principio de su recuperación económica.

En el periodo 1950-1970 se produjo un aumento de la población española del 21%, pasando de 28.118.057 habitantes a 34.032.801⁵¹²; si bien en el periodo 1959-1975 se produjo una emigración masiva de españoles con destino a Francia, Alemania y Suiza en busca de trabajo marcó un hito, con casi un millón de trabajadores, y las migraciones internas adquirieron una inusitada importancia debido a la gran cantidad de españoles que abandonaban sus regiones de origen para establecerse en zonas turísticas y/o industrializadas.

En 1957 se produce el acceso al gobierno de varios ministros del Opus Dei, entre ellos Alberto Ullastres y Mariano Navarro Rubio, que elaboran el Plan de Estabilización Económica de 1959.⁵¹³ Este Plan supuso la antesala de la reforma económica que conduciría a la liberalización de la economía y el desarrollo de la España de los años sesenta.

Del inmovilismo político abrazado en el año 1958 con la aprobación de la Ley de principios del Movimiento Nacional, se pasó a una etapa, 1958 -1970, que estuvo marcada por un gran desarrollo económico y social gracias al referido Plan de Estabilización Económica.

En junio de 1973 Franco abandonó la jefatura del gobierno, que recayó en el Almirante Carrero Blanco. En diciembre del mismo año moría el Almirante fruto de un atentado de ETA siendo sustituido por Carlos Arias Navarro, que ejerció la jefatura hasta noviembre de 1975, fecha en la que moría Franco.

⁵¹² El Censo de Población levantado por el Instituto Nacional de Estadística con referencia al 31 de diciembre de 1970, fijó la población de España en 34.032.801 habitantes, incluyendo la población de Ceuta, Melilla, Alhucemas, Chafarines y Peñón de Vélez de la Gomera y Sahara. "Censo de la población de España. Año 1970" en *Poblaciones de derecho y de hecho de los municipios*. Madrid, 1971, I.N.E., pág. 115.

⁵¹³ ESPAÑA. Decreto-Ley 10/1959 de 21 de julio de ordenación económica. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 174 de 22 de julio de 1959, págs. 1005-1006.

6.2.1.2. Marco Normativo Estatal.

En el marco normativo tenemos que diferenciar dos etapas: la primera entre 1939 y 1957 y la segunda que discurre entre 1958 y 1975.

6.2.1.2.1. Periodo 1939-1957.

Tras la Guerra Civil uno de los problemas más acuciantes era la falta de viviendas, debido a la devastación de muchas ciudades y a la paralización de la construcción por la falta de los materiales básicos, situación que se vio agravada por el estado de aislamiento en el que estaba inmerso el país.

En esta primera etapa el Estado asumió la tarea de ordenar y dirigir el crecimiento de las ciudades, iniciándose una política de intervención estatal donde el poder central asumió el papel de promotor y se mantuvieron prácticamente las principales ideas recogidas en el Estatuto Municipal de 1924, especialmente en lo relativo a la gestión y dirección del desarrollo urbanístico de las ciudades, función que desarrollaran organismos dependientes de los ayuntamientos bajo la tutela de organismos centrales como el Instituto Nacional de la Vivienda, la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura y otros.

El año 1939 se aprobó la Ley 19 de Abril de 1939, Régimen de protección a la vivienda y creando el Instituto Nacional de la Vivienda ⁵¹⁴ que estuvo vigente hasta julio de 1954 y en la que se establecía un régimen de protección “de Entidades y particulares que construyan viviendas higiénicas de renta reducida”. En opinión de Dávila Linares, no cabe hablar de operaciones urbanísticas de creación de espacios residenciales⁵¹⁵

A partir de los años 40 se entró en un periodo caracterizado por la confusión y el crecimiento desordenado, donde el urbanismo se regía por una serie de promulgaciones independientes que venían a solucionar problemas concretos de desorganización del territorio. Ello dio lugar a una serie de planes que abordaban el territorio y la ciudad, más allá de las visiones de los ensanches y de las reformas urbanas puntuales.

Con el objetivo de luchar contra la especulación del suelo en las zonas urbanas, el estado franquista hizo uso del esquema del proyecto sobre

⁵¹⁴ ESPAÑA. Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda encargada de su aplicación. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 110, de 20 de abril de 1939.

⁵¹⁵ Dávila Linares, "La ordenación urbanística...", *cit.* pág108.

edificación forzosa planteado por Chapaprieta,⁵¹⁶ y lo reprodujo en la Ley de Solares de 1945.⁵¹⁷

Se utilizaron técnicas coactivas como obligar a la edificación de los solares declarando su venta forzosa en caso contrario; y con tal fin se preceptuó la creación del Registro de Solares, de la Ley de Régimen local⁵¹⁸ y del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.⁵¹⁹

En Málaga, en 1946, se creó la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la Provincia de Málaga con el objetivo⁵²⁰ de estudiar el Plan General de Ordenación Urbana y Rural de la Provincia,⁵²¹ siendo el técnico principal el arquitecto José Joaquín González Edo⁵²² bajo la dirección de Pedro Bigador, Jefe Nacional de Urbanismo entre 1945-1956.⁵²³

Todas estas disposiciones contemplaban la actividad urbanística desde una perspectiva local, intentando solucionar los problemas derivados del desarrollo demográfico y dejando en manos privadas total libertad de acción sobre el régimen del suelo, por lo que en 1949, el Jefe de Gobierno encargó la elaboración de una ley, de perspectiva local y ámbito reducido de circunscripción, que combatiera la especulación del suelo. Su redacción tenía como objetivo sustituir la normativa anterior⁵²⁴ por otra con una visión más global, cuya finalidad había de ser la ordenación urbanística de todo el territorio nacional.⁵²⁵

La ley fue aprobada; tuvo en cuenta en su redacción el problema de la especulación, pero no llegó a tratarlo como su principal preocupación.

Paradójicamente la época de los cincuenta fue también una etapa de intensa planificación para el sector turístico, al que se intentaba promocionar

⁵¹⁶ El proyecto contemplaba una política de fomento de la vivienda, autorizando a tal fin a los Ayuntamientos de los grandes núcleos a comprar los terrenos que fuesen necesarios con la finalidad de construir en ellos barriadas completas de casas baratas.

⁵¹⁷ ESPAÑA. *Boletín Oficial del Estado* nº 17 de 17 de Mayo de 1945.

⁵¹⁸ ESPAÑA. Decreto de 16 de diciembre de 1950 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Régimen Local de 17 de Julio de 1945. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 363, de 29 de diciembre.

⁵¹⁹ ESPAÑA. Decreto de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 196, de 15/07/1955.

⁵²⁰ MÁLAGA. Artículo tercero del Decreto de su constitución.

⁵²¹ ROYO NARANJO, L. "Planificación, análisis y estudio de la Costa del Sol: Revisión de los ejercicios de control y proyección turística redactados entre 1950 y 1980" en *4IAU 4ª Jornadas Internacionales sobre Investigación en Arquitectura y Urbanismo* (en línea). Valencia, Universitat Politècnica de Valencia, 2011. (vi: 22 de mayo) <http://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/15047/ROYO>.

⁵²² En 1950 fue el redactor del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

⁵²³ SEGUÍ, J.J. "González Edo: Análisis de su obra" en *Revista Geometría*. Nº 6, Año 1988.

⁵²⁴ RODRIGUEZ MORO, N. "Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana" en *Revista de Administración Pública*, nº 20, págs. 183-190.

⁵²⁵ Matesanz Perellada, *cit.*, págs. 7-61.

como un sector económico de mayor peso. Con tal finalidad se redactaron ejercicios de control, como los “Comisarios de Zona” o las “Comisiones Provinciales de Ordenación”, y diversos estudios sobre los problemas sobrevenidos como consecuencia del rápido crecimiento urbano y turístico.

En el año 1951 se creó el Ministerio de Información y Turismo que vino a sustituir a la Dirección General de Turismo. En 1952 la Secretaría General para la Ordenación Económico Social, dependiente de Presidencia del Gobierno, preparó un Estudio para la redacción de un Plan Nacional de Turismo que vería la luz en julio de 1953⁵²⁶ y en el que aparece por primera vez el concepto de Zona de Interés Turístico, definido como unos espacios geográficos amplios que estaban bien dotados para su promoción turística.

Siguiendo las directrices del referido Plan Nacional,⁵²⁷ se redactó en 1955 un Estudio para la Ordenación Turística de la Costa del Sol,⁵²⁸ emanado de una Orden del Ministerio de Información y Turismo de fecha 9 de Noviembre de 1953, en virtud de las directrices generales determinadas en el Plan Nacional de Turismo, que fue elaborado por una comisión mixta integrada en la Dirección General de Turismo de la Secretaría General para la Ordenación Económica y Social.

En este estudio se delimitaba una franja litoral comprendida entre la Punta de Tarifa y el Cabo de Gata a la que se denominó “Costa del Sol”. En el ya se preveían las consecuencias de la apertura económica al mercado internacional mediante la explotación del sector turístico, que se intentaba promocionar como sector económico.

Se hacía hincapié en la necesidad de que se determinaran los espacios singulares capaces de ofrecer vistas o perspectivas propias para reforzar la identidad del litoral de Málaga y una apreciación por el paisaje y los valores tradicionales de los pueblos de la costa. Estos aspectos serán recogidos posteriormente en el informe Dioxadis.

Unos años después, dentro del marco del I Plan de Desarrollo del Ministerio de Información y Turismo, el apelativo Costa del Sol sería inscrito en el Registro de Denominaciones Geoturísticas.⁵²⁹

⁵²⁶ ESPAÑA. PRESIDENCIA DEL GOBIERNO. SECRETARÍA GENERAL PARA LA ORDENACIÓN ECONÓMICO-SOCIAL S.O.E.S. *Plan Nacional de Turismo*. Madrid, Ministerio de Información y Turismo, 1953.

⁵²⁷ ESPAÑA. SECRETARÍA GENERAL PARA LA ORDENACIÓN ECONÓMICO-SOCIAL. Madrid, 1955.

⁵²⁸ ESPAÑA. PRESIDENCIA DEL GOBIERNO. *Estudio para la Ordenación Turística de la Costa del Sol*. Madrid, 1955.

⁵²⁹ Inscripción de la Costa del Sol (Litoral de Almería desde Cabo de Gata, Granada, Málaga y Cádiz hasta Punta de Tarifa) por parte del Ministerio de Información y Turismo durante el

Este mismo año de 1955, en un primer intento de terminar con la especulación, sería sustituido el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales por el Texto Refundido de la Ley de Régimen Local,⁵³⁰ de 24 de junio. Y en julio el Gobierno autorizó al Instituto Nacional de la Vivienda (INV) la realización del II Plan Nacional de la Vivienda con el objetivo de construir 550.000 viviendas en un plazo de cinco años, que habrían de localizarse prioritariamente en provincias donde se suponía que la atracción demográfica se realizarían a mayor ritmo, entre ellas Málaga.

En opinión de Pérez Barrassa⁵³¹,

“(…)el Plan fue concebido como un programa para la ejecución de viviendas que atendieran las necesidades y que aumentara la productividad de la industria de la construcción y, por primera vez, con una concepción urbanística de la vivienda, integrándola en una estructura espacial organizada, coordinando todas las actividades y entidades públicas con competencia en el desarrollo y ejecución del Plan. La Ley previó penalizar las viviendas desocupadas, modificar la legislación del suelo y de arrendamientos urbanos y descongelar las rentas. Sin embargo, se realizó una estimación deficiente de los efectos de las migraciones, no estimuló la oferta de suelo urbanizable, ni racionalizó los recursos, de modo que no se cumplieron las previsiones y sus programas cuatrienales fueron absorbidos posteriormente por los Planes de Desarrollo.”

Con la finalidad de corregir la anarquía urbanística creada en la Costa del Sol, a la vez que con la de plantear determinadas colaboraciones que redundaran en un mejor aprovechamiento de las excepcionales condiciones de clima y paisaje de la zona, en la década de los años 50 se publicaron seis estudios⁵³² que centraron su atención en la ordenación y planificación del crecimiento urbano, turístico y promocional de la Costa del Sol.

El 12 de Mayo de 1956, promovida por el arquitecto Pedro Bigador⁵³³, vio la luz la primera Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana⁵³⁴, que

Primer Plan de Desarrollo (1964-1967) en el Registro de Denominaciones Geoturísticas, Madrid, 1964.

⁵³⁰ ESPAÑA. Ley de régimen local: decreto de 24 junio de 1955 por el que se aprueba el texto articulado y refundido de las leyes de bases de régimen local, de 17 de julio de 1945 y 3 de diciembre de 1953. *Boletín Oficial del Estado*, núm.8 de noviembre de 1957.

⁵³¹ PÉREZ BARRASSA, T. et al. “Política de gasto en vivienda. España, 2010”, en *Papeles de Trabajo*. Madrid, Instituto de Estudios Fiscales, 2001, págs. 13-14.

⁵³² Royo Naranjo, *cit.*,pág.3

⁵³³ Director General de Urbanismo y de la Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda en el periodo 1957-1969

⁵³⁴ ESPAÑA. Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 135, de 14 de mayo de 1956, págs.3006-3134.

presentaba muchos puntos en común con las ley italiana, *Legge urbanística statale de 17 de agosto de 1942* y con la inglesa, *Town and Country Planning Act de 6 de julio de 1947*. Con ella se pretendía poner en marcha una serie de mecanismos de control y organización a nivel estatal, no solo en la elaboración de planes, sino también en las figuras de control.

La cultura urbanística de la época buscaba crear la ciudad ideal, con mejores estándares y calidad de vida en los nuevos crecimientos, por lo que las mayores preocupaciones reflejadas en esta primera Ley del Suelo, se refieren a la ordenación urbana y a los problemas socioeconómicos del país.

❖ **Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana .**

El verdadero nacimiento del derecho urbanístico español se produjo con la aprobación de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956⁵³⁵ en adelante LS 56.

Dos factores condicionaban el mapa urbanístico:

- de una parte, las ciudades habían crecido de forma aleatoria y desordenada, y la falta de regulación había dado lugar en muchos casos a la infravivienda.
- de otra, el desarrollo industrial y de las grandes ciudades estaba provocando desequilibrios territoriales tanto desde el punto de vista económico como del socio-demográfico.

Esta ley nacía con el objetivo de subsanar los defectos de la situación urbanística en España, y con tal fin subrayaba en su Título Preliminar⁵³⁶ los aspectos que se intentaban combatir en la Ley

“(…) la falta de previsión en lo que respecta a la formación de reservas de suelo para la escalonada expansión de los núcleos urbanos; la irradiación desmesurada del perímetro de extensión de las ciudades, en las que al construirse arbitrariamente se crean superficies de urbanización desproporcionadas e inasequibles para los limitados recursos económicos disponible para su financiación; la especulación del suelo que malogra toda ordenación urbana.”

⁵³⁵ ESPAÑA. Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 135 de 14 de mayo de 1956, págs. 3106 a 3114.

⁵³⁶ Dávila Linares, *cit.*, pág. 113

Para abordarlos elaboraba un modelo nacional de desarrollo económico-territorial, en el que, influenciado por la ley italiana, se definieron un conjunto de figuras de planeamiento a nivel nacional: los denominados Planes territoriales, integrados por el Plan nacional de urbanismo y los Planes provinciales, Planes comarcales y municipales y los Planes especiales que se destinaban a un aspecto concreto de la ordenación, como la protección del paisaje, las vías de comunicación, la conservación del medio rural, el saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes comarcales y municipales habían de desarrollarse mediante Planes generales de ordenación urbana municipal o comarcal y estos a través de Planes parciales de ordenación urbana, completados con los correspondientes proyectos de urbanización, a través de los cuales se realizaba la ejecución de aquéllos.⁵³⁷

Es decir que la LS 56 vino a institucionalizar el planeamiento de todo el territorio nacional, regulando su función pública, y estableciendo una nueva figura de planeamiento, el Plan general de ordenación urbana municipal⁵³⁸ al que se le daba vigencia indefinida y que era revisable cada quince años.

El suelo presentaba una diversidad de problemas. Unos provocados por su retención por parte de propietarios, que ni lo urbanizaban, ni edificaban, ni tampoco accedían a su venta; otros que derivaban de la imposibilidad de disponer de terrenos para destinarlos espacios libres. A ello había que unir la inexistencia de unos mecanismos con los que realizar una distribución equitativa de los beneficios derivados del aumento de valor del suelo, que permitiera amortizar los terrenos destinados al viario y a espacios libres y el pago de las obras de urbanización, amén de afrontar las desigualdades derivadas de conceder edificación intensiva a unos propietarios mientras que a otros se les limitaba o incluso se les negaba el derecho a construir sobre sus terrenos.

Para resolver estos problemas se instituyó una regulación del suelo, a partir del concepto de “calificación del suelo”, conjugando los parámetros de situación y uso asignado, que se denominó Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo.

En el Título Segundo, Régimen urbanístico del suelo, se aborda, en el Capítulo Primero, la Calificación del suelo⁵³⁹.

⁵³⁷ Artículo 6, *LS. 56, cit.*

⁵³⁸ Matesanz Perellada, *cit.*, págs.7-61,

⁵³⁹ *LS 56, cit.* Artículos 61 a 71,

○ Calificación del suelo.

El territorio de los municipios los califica en tres tipos de suelo: urbano, de reserva urbana y rústica. Y en aquellos municipios que carecían de Plan General, se distinguía únicamente entre suelo rústico y suelo urbano.

Veámoslo más detenidamente.

- Suelo urbano: estaba constituido por:
 - aquellos terrenos que estaban incluidos en el perímetro del casco urbano.
 - los sectores de suelo urbanizado a medida que la construcción ocupase dos terceras partes de la superficie edificable del polígono.
 - los urbanizados y los que se fueran a ser urbanizados en un corto plazo de tiempo mediante un Plan Parcial de Ordenación y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

Este suelo quedaba delimitado por un límite físico muy claro: el perímetro del casco establecido por el Plan general, dentro del cual se llevarían a cabo los Planes de reforma interior (en adelante PERI) con la finalidad de resolver tanto problemas de salubridad como por motivos estéticos.

La única limitación establecida era la de que estos suelos no podían ser edificados hasta que reunieran los requisitos necesarios para tener la consideración de solar. En el supuesto de que los hubieran adquirido tenían la obligación de edificarlos o de lo contrario podrían ser sometidos a expropiación.

Como contraprestación a los beneficios obtenidos de la urbanización de los terrenos, el único deber del propietario consistía en ceder obligatoriamente el suelo necesario para la ejecución de los viales, parques y jardines previstos en el planeamiento y asumir el costeamiento material de la ejecución.

- Suelo de Reserva Urbana.

Lo constituía el suelo que quedaba delimitado entre el perímetro del suelo urbano (integrado por el casco urbano y el suelo urbano establecido por el propio Plan General) y el suelo rústico, y tenía como destino absorber el posible crecimiento de la ciudad. En realidad se trataba de un suelo rústico que había adquirido el valor de un suelo

urbano, y cuyas plusvalías se pretendían destinar a financiar el desarrollo, razón por lo que esta ley era considerada por muchos como una ley de ensanche.

En este suelo se dejaba cierta libertad para actuar, no estableciéndose otros deberes que las cesiones obligatorias, y su transformación en suelo urbano se podía llevar a cabo tanto mediante acción pública como privada, pero siempre de acuerdo con lo establecido en el planeamiento del municipio, estando tácitamente prohibidos los actos de parcelación si antes no se disponía de un Plan Parcial aprobado definitivamente.

Esta norma fue interpretada en la totalidad de los municipios litorales al libre albedrío y dio pie a que se justificaran cuantas acciones urbanísticas quisieron aprobar los Ayuntamientos apoyándose en todo tipo de interpretaciones.

- Suelo rústico.

Al suelo sobrante, es decir, el que no “fuera incluible en ninguno de los artículos precedentes”,⁵⁴⁰ se le consideraba como suelo rústico, un suelo sin definir, pero recogido en el Plan General de Ordenación Urbana municipal.

Delimitado el perímetro urbano en el PGOU, a todo el suelo que estuviese fuera de ese perímetro se le aplicaba las normas de suelo rústico, destinado a servir de soporte de la agricultura y a la ganadería, un factor de vital importancia para la economía de la época.

En este suelo se centraron gran cantidad de limitaciones. Es el único tipo de suelo al que se le dedicaba un artículo propio para definir su estatuto, prohibiciones y deberes⁵⁴¹, y en él se establecían ámbitos de suelos agrícolas y forestales a proteger, pero sin que esa protección supusiera una categoría de suelo.

Solo se permitían en él estructuras acordes con el entorno, y los tipos de construcciones tenían que ser adecuados a su condición aislada, edificadas en proporción de un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados y quedaban prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, especialmente los bloques de pisos.

⁵⁴⁰ *Ibidem.*, Artículo 65.

⁵⁴¹ *Ibidem.*, Artículo 69.

Se daba asimismo la posibilidad de edificar construcciones de uso social vinculadas a la población rural, siempre que el suelo estuviese alejado de cualquier centro urbano. De este modo se pretendía que las reservas de suelo permitieran la escalonada expansión de los núcleos urbanos, evitando así que la especulación derivada de la expansión turística pudieran sustraerlos de su destino agrícola.

- Obligaciones de los propietarios.

En general, las obligaciones de los propietarios se limitaban a la obligación de ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, sin establecer estándares mínimos y a la de edificar en los plazos establecidos.

- Gestión del desarrollo.

Para gestionar el desarrollo del planeamiento se establecían cuatro sistemas de actuación a elegir por el Ayuntamiento u órgano gestor ⁵⁴²:

- a) Cooperación
- b) Expropiación total de los terrenos
- c) Compensación y
- d) Cesión de terrenos viales.

Y en el caso de que el Plan de ordenación no lo estableciera o no lo acordase el Órgano gestor de la urbanización, tendría preferencia, el sistema de cooperación, si se tratara de sectores o vías de nueva urbanización. Y en el supuesto de que se tratara de sectores parcialmente urbanizados y edificados el de cesión de terrenos viales, con imposición de contribuciones especiales.

- Sistema de Cooperación. ⁵⁴³

De iniciativa pública Los propietarios ceden gratuitamente las superficies destinadas a viales, parques y jardines públicos y contribuyen económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación.

⁵⁴² *Ibidem.*, Capítulo Segundo, Sistemas de actuación. Sección Primera. Artículos 13 a 28.

⁵⁴³ *Ibidem.* Artículos 15 a 20.

- Sistema de Compensación.⁵⁴⁴

De iniciativa privada preferentemente. La gestión la realizan los propietarios, que se unen con fines de urbanización (y en su caso, de edificación) mediante la constitución de lo que denomina “Junta de Compensación”, una asociación con personalidad propia y plena capacidad jurídica que es quien gestionará la urbanización y repartirá de forma solidaria las cargas y los beneficios que se generan.

- Sistema de Expropiación.⁵⁴⁵

De iniciativa pública. Con arreglo a este sistema, la Administración expropia la totalidad de los terrenos comprendidos en un polígono, para urbanizarlos por sí o a través de Empresa concesionaria.

- Sistema de Cesión de terrenos viales.

Similar al de cooperación, pero con la diferencia de que para cumplimentar la obligación que tienen los propietarios de aportar gratuitamente los terrenos destinados a viales y zonas verdes y de costear las obras de urbanización el coste será sufragado mediante contribuciones especiales, permitiéndose en cuanto a éstas su exacción anticipada.

- La reparcelación.

Con el fin de distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas derivados del planeamiento instituye la “reparcelación”, una técnica mediante la cual cualquier propietario perteneciente a un polígono de actuación o manzana podía exigir la reparcelación de los terrenos cuando su suelo resultara destinado a viales, jardines, zonas verdes; o no fueran susceptibles de edificación privada en proporción de más de un sexto en relación con la superficie que le perteneciere a los demás y a la total del polígono o manzana, o se sintiera perjudicado en más de un sexto en cuanto al volumen edificable respecto al correspondiente a otros y a la total del polígono o manzana.⁵⁴⁶

⁵⁴⁴ *Ibídem*. Artículos 24 a 28.

⁵⁴⁵ *Ibídem*. Artículos 21 a 23.

⁵⁴⁶ *Ibídem*. Artículos 80 a 84.

○ Valoración del suelo.⁵⁴⁷

En la Ley se introduce un régimen de valoración del suelo “por razones urbanísticas”, que pasó a constituirse como punto de vital importancia en la ordenación:

- valor inicial: se define como el que tiene cualquier terreno sobre el cual no se haya ejercido ninguna acción urbanística.
- valor expectante: el correspondiente a las posibilidades reales de edificación de utilización urbana en el momento de la valoración.
- valor urbanístico: se determina en proporción con el coste previsible de la edificación permitida la naturaleza de la zona y el grado de urbanización,
- valor comercial: el mayor valor que pudiese tener por circunstancias de situación, concentración urbana u otras semejantes, según las normas y criterios de valoración establecidos por la Ley de Expropiación forzosa.

6.2.1.2.2. Periodo 1957- 1975.

Mediante el Decreto de 7 de marzo de 1958 se creó una Comisión especial para la formulación del Plan de Ordenación y Desarrollo de la Costa del Sol dirigido por el arquitecto Blanco Soler, que fue aprobado por la Comisión Central de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, en 1959⁵⁴⁸ y publicada en el B.O.E. de 23 de enero de 1961.

Era la primera planificación urbanística y turística regional que se realizaba en España; si bien se limitaba al ámbito entre Málaga y Estepona y con alcance de anteproyecto. En él se constataba la existencia del desorden y la falta de control que imperaban en las construcciones del litoral andaluz y la urgencia de darles una solución. En palabras del profesor W. Isard⁵⁴⁹

“Los expertos tienen cada vez mayor tendencia a pensar que el urbanismo bien comprendido es un medio esencial del desarrollo económico.

La localización de las actividades industriales pone en juego las fuerzas de urbanización, las cuales por sí mismas pueden estimular todavía más la industrialización siempre que se haga de ello el uso conveniente.”

⁵⁴⁷ *Ibidem.*, Artículos 85 a 101.

⁵⁴⁸ ESPAÑA. Resolución. *Boletín Oficial del Estado* de 23 de enero de 1961.

⁵⁴⁹ MARTIN LOBO, M. “Realidad y perspectiva de la planificación regional de España.” *Revista de Estudios Agrosociales*, 1961, nº 34, págs. 91-126.vi:22 de mayo de 2014. (en línea). http://www.magrama.gob.es/ministerio/pags/biblioteca/revistas/pdf_reas%2Fr034_04.pdf.

De los apartados que contemplaba solo adquirió vigencia el denominado “Nuevos trazados urbanos de los núcleos de Torremolinos, Fuengirola, Marbella y Estepona”, dedicado a la infraestructura viaria y a la zonificación en cuatro núcleos, que atendía fundamentalmente a los crecimientos de los asentamientos existentes con una lógica de expansión lineal a lo largo de la carretera y la costa. No fueron respetadas ni las directrices de zonificación, ni las normas de edificación; a pesar de que la Jefatura de Obras Públicas consideró el Plan como vigente y comenzó a aplicar lo establecido en cuanto a la concesión de autorizaciones de construcción a lo largo de la carretera, resultó fallido por la interposición de un recurso contencioso administrativo contra las denegaciones.⁵⁵⁰

En 1959 el desarrollo turístico ya se había iniciado. Con el I Plan de Estabilización⁵⁵¹ y los cambios en la política económica, se produjo un incremento en la actividad urbanizadora y en pocos años adquirió un enorme desarrollo.

La no previsión por el Plan de Ordenación y Desarrollo de ninguna zonificación diferenciada en los tramos de costa entre los núcleos de población, trajo como consecuencia que en muy poco tiempo la franja costera se fuera colmatando con una ingente actividad constructora, que, a falta de una organización administrativa capaz de hacer frente a los problemas urbanísticos que se iban generando, dio lugar a una situación de fuera de control que fue diseñando la Costa del Sol que hoy conocemos.

Un año después de su publicación se pensó en la necesidad de redactar Planes Generales Municipales para la zona para que las actuaciones se plantearan con arreglo a un Plan conjunto. Estos, debidamente coordinados dieron paso al Plan Comarcal de Ordenación Urbana de la Costa del Sol Occidental⁵⁵², redactado por el arquitecto Juan Gómez y González de la Buelga.

Este plan realizaba un análisis del paisaje de la Costa del Sol y de las negativas repercusiones que estaba teniendo el turismo sobre los pueblos

⁵⁵⁰ “La Costa del Sol y sus problemas”, en *Memoria*. Málaga, Gabinete Técnico de Coordinación y Desarrollo del Gobierno Civil de Málaga, 1964.

⁵⁵¹ ESPAÑA. Decreto-Ley 10/1959 de 21 de julio de ordenación económica. *Boletín Oficial del Estado*, núm.174 de 22 de julio de 1959.págs. 10005-10006.

⁵⁵² ESPAÑA. Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se transcribe relación de asuntos sometidos al Ilustrísimo señor Subsecretario del Departamento actuando por representación del excelentísimo señor Ministro de la Vivienda, con fecha 17 de julio de 1968, con indicación del acuerdo recaído en cada caso. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 183 de 31 de julio de 1968, pág. 11299-11300.

pesqueros y venia a coordinar los distintos planes generales municipales de Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella y Estepona.

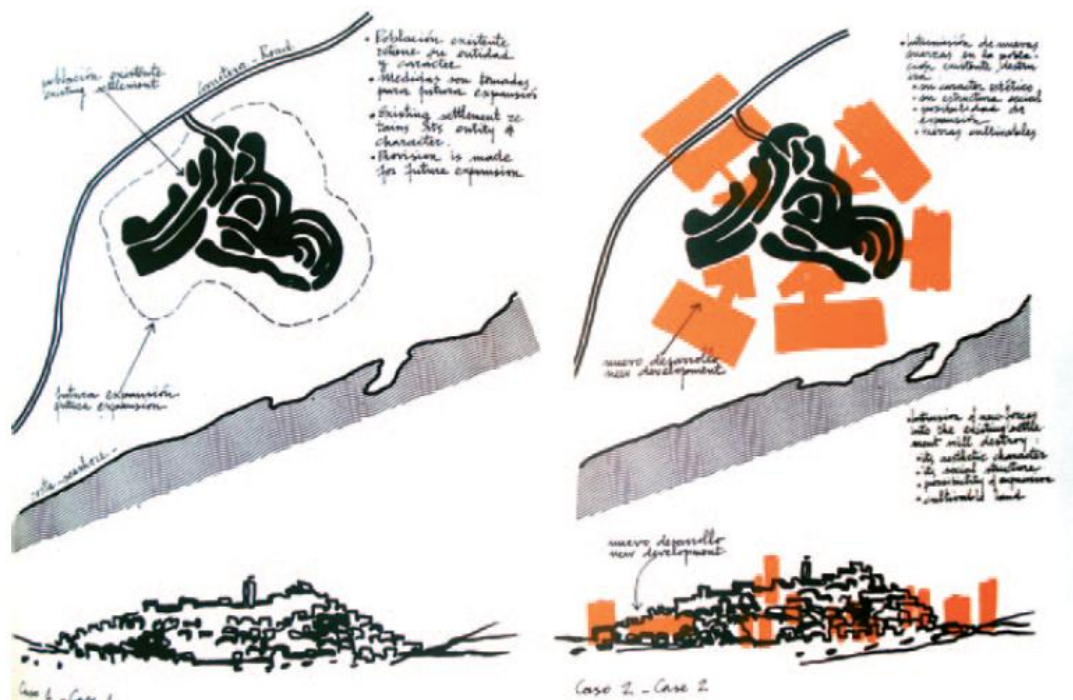
A este le siguieron enmarcados en el desarrollo del Plan Nacional:

- Plan de Desarrollo Económico-Social de la provincia de Málaga (1961). Se trataba de un esquema general de ordenación que fue abandonado en pro de la redacción de un Plan Comarcal de la Costa del Sol.
- La Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en planes de vivienda y urbanismo.⁵⁵³
- Estudio para el Desarrollo Turístico de la Costa de Málaga-Cabo de Gata (1963), redactado por Doxiadis Associates International de Atenas, una consultora al frente de la cual se encontraba el arquitecto urbanista de prestigio internacional Constantinos Dioxadis.

Se trata de n estudio de la franja costera de 260km. que va desde Gibraltar al Cabo de Gata, redactado a petición de la Presidencia del Gobierno, que, consciente de que el desarrollo turístico apuntaba al crecimiento continuado de la costa, perseguía dos objetivos: que sirviese para atraer el máximo número de turistas y que fuera un instrumento que asegurara un desarrollo turístico controlado y organizado.⁵⁵⁴

⁵⁵³ ESPAÑA. Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 175 de 23 de julio de 1962, págs. 10281 a 10.282.

⁵⁵⁴ DIOXADIS IBÉRICA S.A. *Estudio para el Desarrollo Turístico de la Costa del Sol de Málaga-Cabo de Gata*. Madrid, Presidencia del Gobierno, Comisaría del Plan de Desarrollo Económico, 1963, pág.129.



Esquema del documento Dioxadis ante los nuevos crecimientos turísticos y nuevos desarrollos litorales en la costa de Málaga. Fuente: *Costa Málaga Cabo de Gata. Estudio para desarrollo turístico. Estudio para desarrollo turístico. 2 T.* Madrid, s.n., 1963, T.1., págs..134-135.

En él se planteaba “la fijación de objetivos y una política de desarrollo de los núcleos turísticos con atención preferente a la conservación del paisaje y según unos principios de ordenación, control y planificación por fases del desarrollo (...)” y vaticinaba “el efecto más visible del desarrollo de la zona será que una gran parte de la costa se urbanizará linealmente a lo largo de las orilla del mar.”⁵⁵⁵

- En 1963 la apertura a los mercados internacionales de nuevas áreas turísticas se convirtió en una prioridad.

El gran incremento de la corriente turística dio lugar a la aparición de fenómenos de saturación en determinadas zonas y localidades y a la existencia de amplias zonas con suficientes atractivos para convertirse en turísticas, que no habían desarrollado con anterioridad debido a la ausencia de una política de fomento que facilitase su adecuada explotación.

⁵⁵⁵ ESTEVE SECALL, R., *Ocio, turismo y hoteles en la Costa del Sol*. Málaga, 1982, Excma. Diputación Provincial de Málaga. págs. 109-110.

Para encauzar este proceso se planteó un modelo de desarrollo soportado por una legislación específica, la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional ⁵⁵⁶ aprobada por Decreto 4297/1964, de 23 de diciembre.

Su objeto era la ordenación turística del territorio nacional por medio de la planificación y desarrollo de Centros y Zonas de Interés Turístico creando un sistema de planificación territorial propio y diferenciado.

Un plan director, el Plan de Ordenación Territorial y Urbana delimitaba una serie de Zonas de Interés Turístico, ⁵⁵⁷ y los Centros de Interés Turístico, áreas que teniendo condiciones especiales para la atracción y retención del turismo, habrían de ser ordenadas y dotadas de infraestructuras y servicios, mediante los correspondientes Planes de Ordenación Urbanas.

En base a su artículo séptimo, el 20 de Marzo de 1965, el Ministerio de Información y Turismo ordenó de oficio iniciar el procedimiento correspondiente para declarar a la Costa del Sol Occidental Zona de Interés Turístico. ⁵⁵⁸

La realidad fue bien distinta; los Centros de Interés Turístico se desarrollaron sin que se hubieran aprobado las Zonas. La estructura aprobaba por esta Ley era algo más flexible que la que establecía Ley del Suelo de 1956, y ello dio pie a que la iniciativa privada la utilizara y la pusiera en práctica en detrimento de esta al considerarla “más eficaz” para el desarrollo urbano, conforme a sus intereses.

En definitiva: se trató de una interpretación interesada del poder económico para continuar con la ocupación incontrolada del espacio costero, considerado ahora Zona de Interés Turístico, y por ende, zona de libre, de indiscriminada ocupación territorial. ⁵⁵⁹

⁵⁵⁶ ESPAÑA. Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 313 de 31 de diciembre de 1963, págs. 18.226 a 18.230.

⁵⁵⁷ Ámbitos territoriales amplios y adecuados para su promoción turística.

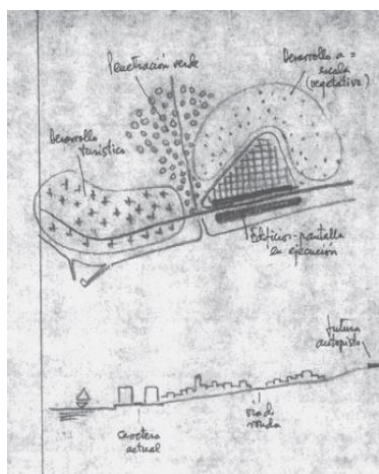
⁵⁵⁸ *Ibidem*. págs.59-60.

⁵⁵⁹ Galacho Jiménez, *La gestión integrada...cit.* págs. 57-59.

- El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.(1964)⁵⁶⁰
- La Costa del Sol y sus problemas (1964).⁵⁶¹
- Normas Subsidiarias y Transitorias de la Costa del Sol Occidental. (1964)⁵⁶²
- En 1964 nace la necesidad de estudiar la situación creada en la Costa del Sol y dotar a la zona del planeamiento necesario e imprescindible para que las actuaciones se hicieran con arreglo a un Plan de conjunto.

Nace así el Plan Comarcal de la Costa del Sol, también conocido como Plan de Ordenación Urbana de la Costa del Sol Occidental, que coordinaba los distintos planes generales que fueron surgiendo de cada municipio.

Planteaba una ordenación del territorio turístico,⁵⁶³ con una ocupación masiva del territorio mediante una franja continua de urbanizada mediante unas reglas de nuclearización.



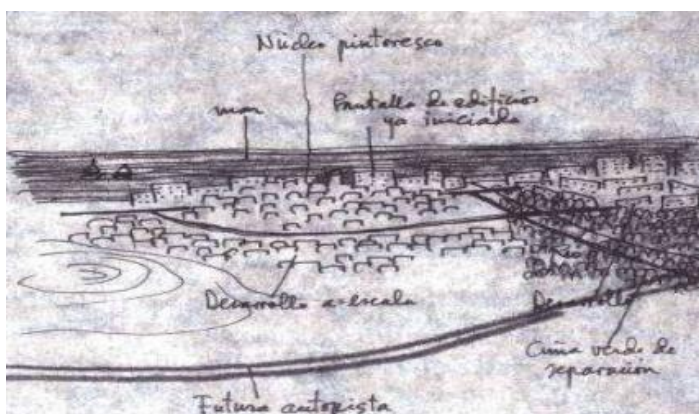
Esquema tipo crecimiento proyectado y desarrollo futuro del territorio turístico Costa del Sol. Dibujo de Juan G. González de la Buelga. 1965. Fuente: archivo personal de Juan G. González de la Buelga.

⁵⁶⁰ ESPAÑA. Decreto 635/1964, de 5 de marzo. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 73, de 25 de marzo de 1964, págs. 3876-3882.

⁵⁶¹ GOBIERNO CIVIL DE MÁLAGA, GABINETE TÉCNICO DE COORDINACIÓN Y DESARROLLO (Dir. CABALLERO MONRÓS,E). *La Costa del Sol y sus problemas*. Málaga, Gobierno Civil de Málaga, 1964,

⁵⁶² GAVILANES VÉLAZ DE MEDRANO, J. "Primeros planes en la Costa del Sol (1955-1967): la escala intermedia frente al crecimiento concéntrico" en *XVIII Congreso AECIT* (en línea). Benidorm, 26 a 28 noviembre 2014. Vi: nov. 2014. <http://www.congresoaeicit.org/primeros-planes-en-la-costa-del-sol-1955-1967-la-escala-intermedia/congress-papers/88/>

⁵⁶³ Coincidente con la de Dioxadis en cuanto a la generación del modelo de núcleos turísticos.



Diagnóstico de la Costa del Sol recogido en el Plan Comarcal. 1965.
Juan Gómez y González de la Buelga. Archivo personal del autor.

El Avance fue presentado a tramitación por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga. En el documento de aprobación del mismo se establecía un plazo de dos meses, a contar desde la notificación de la Resolución, para que los Ayuntamientos de los Municipios comprendidos en el avance y que no lo hubiesen efectuado, iniciasen la tramitación de sus planes generales de ordenación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la LS56.⁵⁶⁴

- Normas Subsidiarias y Normas Complementarias de Planeamiento (1965), para la Costa del Sol Oriental y la Occidental.

Durante el plazo de tramitación de los planes y con la finalidad de regular las construcciones y urbanizaciones particulares incluidas en el Plan Comarcal, fueron redactadas en 1965 unas Normas Subsidiarias y Normas Complementarias de Planeamiento para la Costa del Sol Oriental y la Occidental, conocidas como “Libro Blanco” y “Libro Amarillo” para aquellos municipios que no llegasen a desarrollar su Plan General o estuviesen pendiente de aprobación (el primero de ellos se aprobó en Febrero de 1968).⁵⁶⁵

Incluía normas que se consideraron rígidas y proteccionistas, que hacían hincapié en el modo de medir la altura de los edificios pero no en el número de plantas, que dejaban al libre albedrío las

⁵⁶⁴ ESPAÑA. Resolución por la que se transcribe relación de asuntos sometidos al Subsecretario del Departamento, actuando por representación del excelentísimo señor, con fecha 17 de julio de 1968. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 183 de 31 de julio de 1968, pág. 11.300.

⁵⁶⁵ Galacho Jiménez. *La gestión integrada... cit*, pág.57.

alturas en las proximidades de los núcleos tradicionales, mientras que en los núcleos urbanos densos, los denominados “Pueblos Tradicionales”, las limitaba a cuatro plantas.⁵⁶⁶ Fueron aprobados por los distintos Ayuntamientos y por el Ministerio de la Vivienda.⁵⁶⁷

En un escenario de absoluta desregularización, donde se transformó el parcelario rústico en urbano y proliferaron gran cantidad de urbanizaciones en terrenos agrícolas, estas normas, consideradas “rígidas y proteccionistas” no cambiaron la dinámica que imperaba.⁵⁶⁸

- El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (1966).⁵⁶⁹
- En el marco del expediente para la Declaración como Zona de Interés Turístico Nacional de la Costa del Sol se desarrollaron el Plan de Promoción Turística de la Costa del Sol I-Fase⁵⁷⁰ (1968), que abordaba la zona litoral desde Cádiz a Málaga y II Fase (1969), dedicada a la zona oriental del litoral malagueño, Motril, Salobreña y Almuñécar en Granada. En opinión de Esteve Secall⁵⁷¹, “en este documento se sintetizaban las consecuencias del proceso urbanizador en cuatro puntos: anarquía urbanística, urbanizaciones piratas, exceso de planeamiento e inercia administrativa.”

Y por último reseñar el esquema de planificación propuesto por los Promotores de la Costa del Sol

- Esquema de Planificación del Desarrollo de la Costa del Sol Occidental (1974).⁵⁷²

Un estudio para hacer más próspera la explotación turística de la costa, a la vez que asegurar su permanencia de cara a la demanda

⁵⁶⁶ Royo Naranjo, *cit.*,pág.13.

⁵⁶⁷ ESPAÑA. MINISTERIO DE LA VIVIENDA. *Boletín Oficial de Estado*, núm. 180... *cit.*,pág. 9736.

⁵⁶⁸ ROYO NARANJO,L.,MOSQUERA ADEL, E.,PÉREZ CANO, M.T. “Reconocimiento Patrimonial del paisaje como centro para las iniciativas de recualificación turística de la Costa del Sol”. *Comunicación*, en “En ruta Litoral. Destino CN340.” Congreso virtual. Mayo 2015, pág. 9.

⁵⁶⁹ ESPAÑA. Decreto 1006/1966, de 7 de abril. *Boletín Oficial de Estado*, núm. 175, de 23 de julio de 1962, págs. 10281-10282.

⁵⁷⁰ MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Plan de promoción turística de la Costa del Sol*. Madrid,1969.

⁵⁷¹ Esteve Secall.*cit.*, pág. 117.

⁵⁷² PROMOTORES DE LA COSTA DEL SOL SOC. COOPERATIVA. *Esquema de planificación del desarrollo de la Costa del Sol Occidental*. Málaga, Gráficas Sama, 1974, págs. 145.

en próspera evolución asegurándole una larga vida de cara a la demanda en evolución.

Ante las insuficiencias y carencias legales para actuar sobre un marco territorial superior al término municipal, estos planes se vieron abocados al fracaso; la especulación del suelo determinaba la planificación y la determinación del emplazamiento de las nuevas edificaciones y urbanizaciones dependía más de los condicionamientos económicos que de las disponibilidades de terrenos.

Los nuevos crecimientos generaban la necesidad de nuevas infraestructuras, y la financiación de estas se trató de resolver con el binomio “urbanización a cambio de plusvalías”, para lo cual en la Ley se incitaba a la participación privada.

A finales de los años sesenta se hicieron notorios los efectos de las políticas desarrollistas, tanto en la economía como en la fisonomía urbana, y empezó a ponerse en duda el modelo de desarrollo, surgiendo desde algunos sectores la preocupación por el medio ambiente.

Estas nuevas visiones coincidieron sin embargo con un cambio en el Gobierno de Franco que ponía de manifiesto la victoria del grupo de liberales del Opus Dei⁵⁷³ en la lucha por el poder, que había liderado la etapa anterior, y por tanto las políticas responsables de los procesos sufridos por el territorio. El cambio de titular en el Ministerio de Vivienda conllevó otro cambio en la Dirección General de Urbanismo, donde se expuso la necesidad de establecer nuevos planteamientos en el sistema urbanístico.

Pero la gran preocupación continuaba siendo la especulación, que no se consiguió resolver con la ley anterior, y como solución se apuntaba a abaratar el precio del suelo a la vez que se aumentaba la oferta de este.

⁵⁷³ FERNANDEZ DE LA MORA, G. *Río Arriba: Memorias*. “A partir de 1957, los columnistas utilizaron el término ‘tecnócrata’ para caracterizar a un supuesto sector. Y se dijo que el gobierno de 1969 representaba la hegemonía de dichos tecnócratas. Ministros que llegaron a sus departamentos por conocer muy bien sus materias los hubo desde el primer Gobierno y nadie les llamó tecnócratas. Otra falacia era identificar a los partidarios de la política de las cosas con los miembros del Opus Dei, una institución sin definición política aunque, lógicamente, todos sus miembros españoles, muy pocos entonces, se alinearon con el Gobierno de Burgos en una guerra civil que la republicana persecución religiosa convirtió en cruzada”. Madrid, Planeta, 1995, págs.174-175 y 250-251.

HILLS G. *Franco. El hombre y su nación*. “La entrada de dos, si no tres, miembros de esta organización [el Opus Dei] en el Gabinete de Franco hizo que los comentaristas hablasen del Opus Dei como de un partido político. Dado el caso de que todos ellos eran economistas, hubiera sido igualmente justificable hablar de una escuela de economía. En realidad, ni sus opiniones políticas ni económicas están unificadas”. Madrid, San Martin, 1968, pág.143, nota 14.

A partir de la segunda mitad de 1970, a modo de coordinación de la actividad turística, la Secretaría de Estado de Turismo inició una etapa de planeamiento y ordenación territorial y socioeconómica, mediante concursos públicos.

El Esquema de Planificación del Desarrollo de la Costa del Sol derivó en un ejercicio que en palabras de Royo Naranjo, Mosquera Adel y Pérez Cano se trasladaría al estudio de campo realizado por el Plan de Ordenación de La Oferta Turística de la provincia de Málaga (1979),⁵⁷⁴ que “configuraba todo un esquema de la situación legal de las urbanizaciones presentes en la Costa del Sol”.⁵⁷⁵

En Mayo de 1975 en un ambiente convulso políticamente, cuando la dictadura de Franco agonizaba, ante la situación urbanística generada y con la finalidad de poner al día los instrumentos legales necesarios para hacer frente al doble objetivo de resolver los problemas ya planteados y de prevenir los que pudiesen surgir en el futuro, se promulgó la Reforma de la Ley del Suelo de 1956, conocida como Ley del Suelo de 1975⁵⁷⁶ (en adelante LS75), que reformaba en profundidad la anterior ley con el objetivo, entre otros, de reducir las tensiones especulativas y el déficit de equipamientos colectivos.

❖ **Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

○ Las figuras de planeamiento en la Ley.⁵⁷⁷

Esta Ley modificó sustancialmente los instrumentos de planeamiento. El planeamiento urbanístico del territorio nacional se desarrollará a partir de ahora a través de un Plan Nacional de Ordenación y de Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales y, para el planeamiento de pequeños municipios, Normas Complementarias y subsidiarias de Planeamiento,

En todos ellos salvo en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, se establece como obligatorio incluir un estudio económico-financiero.⁵⁷⁸

⁵⁷⁴ SECRETARÍA DE ESTADO DE TURISMO. *Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la provincia de Málaga*. Madrid, (s.n.), 1978.

⁵⁷⁵ Royo Naranjo, Mosquera Adel y Pérez Cano, *cit.* p.13.

⁵⁷⁶ ESPAÑA. Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial de Estado* núm. 107 de 5 de mayo de 1975, págs. 9427 a 9448.

⁵⁷⁷ *Ibidem*. Artículo 6.

○ Clasificación del suelo.

La ley de 1956 al hablar de “calificación del suelo” aludía directamente a las “clases de suelo” y a sus regímenes asociados; la nueva ley hace distinción entre “calificación”, que se corresponde con la zonificación o asignación de los usos de los distintos ámbitos, y “clasificación”, que establece el estatuto de la propiedad.

De la anterior clasificación de suelo urbano, de reserva urbana y rústico, se pasó a hablar de suelo urbano, suelo urbanizable en las categorías de programado y no programado, y no urbanizable.⁵⁷⁹

En los municipios que carecían de Plan General se distinguía solamente entre suelo urbano y suelo no urbanizable, que sustituía el que la anterior ley denominaba suelo rústico⁵⁸⁰.

Veámoslo más detenidamente:

- Suelo urbano.

La anterior Ley consideraba suelo urbano aquellos terrenos que estaban incluidos en el perímetro del casco urbano, los sectores de suelo urbanizado a medida que la construcción ocupase dos terceras partes de la superficie edificable del polígono, y los urbanizados y los que se fueran a ser urbanizados en un corto plazo de tiempo mediante un Plan Parcial de Ordenación y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

En esta Ley para tener la consideración de urbano, el suelo debe de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica o estar comprendido entre áreas consolidadas por la edificación en dos terceras partes de la superficie, retomando el concepto de casco de la ley anterior.⁵⁸¹

Además de cumplimentar las limitaciones que impusiera el planeamiento, no podían ser edificados hasta que la parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegurara la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con las garantías que

⁵⁷⁸ *Ibidem.*, Título Uno, Capítulo Primero, Clases de Planes de Ordenación y Artículo 6.

⁵⁷⁹ *Ibidem.*, Artículos 9.bis y ter.

⁵⁸⁰ *Ibidem.*, Artículo. 66.1

⁵⁸¹ *Ibidem.*, Artículo. 63.

determinarán por vía reglamentaria. Entendiendo por solar, toda superficie apta para la edificación que⁵⁸²

- esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas por el Plan.
- en su defecto, que de frente a calzada pavimentada con encintado de aceras, y cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica.

Con esta definición quedaba abierta la inclusión dentro de esta clase de suelo, de zonas sin edificar incluidas en zonas consolidadas, que podrían servir para equipamientos u otro tipo de servicios, aunque desde la ley no se especificara ni promoviera.⁵⁸³

En los Municipios que carecieran de Plan General constituirán el suelo urbano⁵⁸⁴

“(…) los terrenos que, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie, se incluyan en un proyecto de delimitación que, tramitado por el Ayuntamiento, con arreglo al artículo treinta y dos, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.”

Los demás espacios del término municipal constituirán el suelo no urbanizable.

Se mantienen los deberes de los propietarios establecidos en la Ley anterior, añadiéndole la cesión gratuita de los centros de Educación General Básica, al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, además de costear la urbanización⁵⁸⁵. Al igual que en la ley anterior no se establecían estándares.

- Suelo urbanizable.

El suelo que la Ley del 56 calificaba como Reserva Urbana pasa a denominarse Suelo Urbanizable y se distinguen en él dos categorías

⁵⁸² *Ibidem.*, Artículo. 66 bis.

⁵⁸³ MOLINA COSTA, P. “Análisis de los instrumentos de intervención urbanística en suelo urbano” en *Boletín CF+S*, nº 51, año 2007, págs. 63-93.

⁵⁸⁴ Artículo 66, LS75, *cit.*

⁵⁸⁵ *Ibidem.*, Artículo. 67.3.Primerro,

en función de su ocupación en el tiempo: programado y no programado.⁵⁸⁶

- Suelo urbanizable programado.

Se denomina así al suelo incluido por el Plan en el programa de urbanización; es decir, el que debe ser urbanizado dentro de los cuatro primeros años.

El principal objetivo del Plan General para este suelo era establecer la estructura urbana determinando los sistemas generales y redes de abastecimiento y la división del suelo en sectores que a través de la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación dieran paso a la ejecución material de la urbanización.

En cuanto a los deberes de los propietarios de suelo urbanizable programado, amén de estar sujeto el suelo a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se aprobara el correspondiente Plan Parcial, se le concretaban y aumentaban las obligaciones en relación con los que en la ley anterior se especificaba para los de reserva urbana, y se introducía la cesión obligatoria y gratuita del 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encontraba la finca, que habría de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

Este aumento en los deberes se correspondía con la finalidad de establecer una mejor calidad de vida de los ciudadanos de estas nuevas zonas, en las que los Planes Parciales tenían que realizar reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, y de recreo y expansión, en proporción como mínimo de 18 metros cuadrados de suelo por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, no pudiendo ser inferior al 10 % de la total superficie ordenada, y ello con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos. Así mismo tenían que establecer reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.⁵⁸⁷

⁵⁸⁶ *Ibidem.* Artículo 64.2.

⁵⁸⁷ *Ibidem.*, Artículo 68.Tres.

- Suelo urbanizable no programado.

Esta figura introduce la flexibilidad que se buscaba desde los sectores políticos y económicos y constituye la principal novedad de esta ley respecto al sistema anterior.

Se trata del suelo urbanizable a futuro, del suelo que puede ser objeto de urbanización; un colchón de suelo previsto para posibles crecimientos que en la anterior ley el suelo de reserva no reconocía. El Plan General se limita a la clasificación de este tipo de suelo y a especificar los usos que son incompatibles en él.

Un nuevo instrumento, denominado “Programa de Actuación Urbanística” es el encargado de cambiar su clasificación a suelo urbanizable programado⁵⁸⁸. A partir de su aprobación asume los deberes del suelo urbanizable programado y mediante la aprobación del Plan Parcial de Ordenación y el correspondiente Proyecto de Urbanización se le permitía la incorporación al proceso de urbanización. Mientras tanto le eran de aplicación las limitaciones establecidas en la LS56 para el suelo rústico.

- Suelo no urbanizable.

En este suelo reside la modificación más sustancial. Sigue siendo el suelo restante, el que el Plan General no incluya en ninguno de los otros tipos de suelo⁵⁸⁹, si bien con la introducción de la idea de protección en la propia definición del mismo⁵⁹⁰.

“En el suelo no urbanizable el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario.”

En La ley del 56, se establecía la defensa casi exclusivamente de los valores productivos agrícolas y forestales. En este nuevo texto se incluye también la atención a los valores naturales: suelo, flora, fauna o paisaje, si bien no se especifican ni se mencionan mayores limitaciones que las ya expuestas para el suelo urbanizable no programado

⁵⁸⁸ *Ibidem.*, Artículo 69.1.

⁵⁸⁹ *Ibidem.*, Artículo 65.

⁵⁹⁰ *Ibidem.*, Artículo Noveno ter. Cuatro.

limitándose a decir “no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza.”⁵⁹¹

Se distinguen por lo tanto dos tipos de suelo no urbanizable:

- no urbanizable común, que equivaldría al rústico de la LS56.
- no urbanizable protegido, que la ley anterior sólo recogía en Planes Especiales.

A ambos se les atribuye una edificabilidad nula, en base a que a lo largo de los años de aplicación de la LS56, la ausencia de esta limitación había dado pie a la construcción de auténticas urbanizaciones.

○ Gestión del desarrollo.

Introduce importantes innovaciones en relación con los sistemas de actuación. De los cuatro sistemas establecidos en la LS56 solo se mantienen tres: Cooperación, Expropiación y Compensación.⁵⁹²

○ Valoración del suelo.

Los cuatro tipos de valores quedan reducidos a dos en esta Ley, el “valor inicial” y el “valor urbanístico”:

- valor inicial: el del suelo no urbanizable en su estado rústico. Depende del rendimiento de la explotación y del valor medio de venta a efectos de su explotación agraria.⁵⁹³
- valor urbanístico: el correspondiente a las clases de suelo restantes, incluyendo el suelo urbanizable no programado.⁵⁹⁴

Y aparece un nuevo concepto, el “aprovechamiento medio”⁵⁹⁵; un valor abstracto que expresa el valor medio del aprovechamiento lucrativo que resulte de su uso e intensidad de ocupación determinado en el Plan General

⁵⁹¹ *Ibidem.*, Artículo 86.2.

⁵⁹² *Ibidem.*, Artículo 106.

⁵⁹³ *Ibidem.*, Artículo 86.1.

⁵⁹⁴ *Ibidem.*, Artículo 88.

⁵⁹⁵ *Ibidem.*, Artículo 68.2. “A los efectos de la gestión urbanística, se determinará: a) El aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado y el de cada sector en que se divida el mismo. b) El aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.”

en el suelo urbanizable no programado; el aprovechamiento medio del sector en el programado, o el permitido para el Plan en el urbano, o, en su caso, el aprovechamiento medio fijado a los polígonos o unidades de actuación sujetos a reparcelación, y en defecto de Plan, tres metros cúbicos por metro cuadrado, referidos a cualquier uso para determinar el valor urbanístico y facilitar las distribuciones equitativas.

El aprovechamiento era una ganancia proveniente del proceso de urbanización y por lo tanto se le atribuía tanto al suelo urbanizable programado como al no programado. En el suelo urbano carecía de sentido repartir los beneficios de urbanización de algo que ya está urbanizado por lo tanto se limitaba a los “polígonos” o “unidades de actuación” que estuvieran sujetas a reparcelación.

6.2.2 MARBELLA.

6.2.2.1. Contextualización.

Como hemos adelantado en los años sesenta el concepto Costa del Sol se acabó circunscribiendo tan solo al litoral de Málaga por su extraordinario despunte turístico, y en Marbella aparecía el hotel de mayor categoría y capacidad, con mejor nivel de instalaciones y servicios.

En cuanto a la ocupación de suelo, existían dos núcleos de población bien definidos: el de Marbella-ciudad y el de San Pedro de Alcántara, siendo la ocupación a lo largo de la costa muy reducida, pero sin embargo ya representaba la máxima ocupación en relación con los otros núcleos de población referentes de la costa⁵⁹⁶.

Municipio	Has.
Marbella	64
Fuengirola	51
Benalmádena	14
Mijas	4
Estepona	2

Los núcleos urbanos de Marbella y San Pedro de Alcántara habían crecido de una forma ordenada desde su casco antiguo hasta 1960 en que los

⁵⁹⁶ García Manrique et al., *cit.*, pág.53.

inicios del boom turístico dio lugar a un desarrollo que se manifestaba de dos maneras bien diferentes; de una parte mediante áreas de ensanches desordenadas, compuestos de bloques con gran altura y escasas dotaciones públicas y de otra en el Noroeste de ambos núcleos compuesta de áreas de ciudad jardín con una baja densidad de edificación.

6.2.2.2. El marco normativo.

Como hemos adelantado, la LS56 establecía que en aquellos municipios que carecían de Plan General, se podía distinguir únicamente entre Suelo Rústico y Suelo Urbano.

Como hemos comentado, la ley solo permitía en el suelo rústico estructuras acordes con el entorno, y los tipos de construcciones tenían que ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, especialmente los bloques de pisos, y las obligaciones de los propietarios se limitaban a la obligación de ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, sin establecer estándares mínimos y a la de edificar en los plazos establecidos.

La realidad era bien distinta; la especulación del suelo determinaba la planificación y la determinación del emplazamiento de las nuevas edificaciones y urbanizaciones dependía más de los condicionamientos económicos que de las disponibilidades de terrenos.

El Ayuntamiento previo informe, lo remitía a la Delegación Provincial de Urbanismo de Málaga, dependiente del Ministerio de la Vivienda, quien, una vez aprobada la ordenación propuesta, exigía que se proyectara sobre esta ordenación los correspondientes planes (de ordenación general y de ordenación parcial). Otras veces se presentaba un Plan de Ordenación General ⁵⁹⁷ que firmado por un arquitecto y debidamente visado recogía el ámbito de los terrenos a urbanizar. La documentación estaba compuesta por los siguientes documentos: zonificación, la parcelación y red viaria.

Aprobado el expediente por el Ayuntamiento en Pleno y realizada su publicación, se remitía la documentación a la Delegación Provincial de Urbanismo de Málaga, dependiente del Ministerio de la Vivienda, que era el órgano encargado de su aprobación definitiva.

Una vez recaída esta se realizaba un Proyecto de urbanización que debía de seguir los mismos trámites.

⁵⁹⁷ No confundir con Plan General de Ordenación Urbana.

6.2.2.3. Evolución urbanística.

Hasta 1963 las urbanizaciones realizadas en suelo rústico que disponían de planeamiento aprobado por la Comisión Provincial de urbanismo superaban con creces el 1.700.000 m².s. :

EXPTE.	NOMBRE	SUPERF.
Año 1956		
313/56	Hta. de S. Ramón	18.579,08
Año 1957		
50/57	Cerquilla de Nagüeles	Desconocida
Año 1958		
64/58	El Capricho	Desconocida
Año 1960		
224/60	Toerreverde	Desconocida
Año 1961		
51/61	Los Ángeles	Desconocida
106/61	El Ancón	74.000,00
220/61	Haza Cabrera	Desconocida
221/61	Los Pinos	53.494,00
226/61	El Calvario	Desconocida
Año 1962		
24/62	Rio Verde mrg. dcha.	164.633,00
83/62	Marbesa	448.000,00
218/62	La Merced	25.308,00
295/62	Huerto Parral	Desconocida
Año 1963		
	Las Mimosas	87.828,00
61/63	Finca Cartucha	60.388,00
191/63	Finca La Playa	100.000,00
262/63	Haza del Meson	33.776,00
438/63	Finca la Adelfa	13.838,00
439/63	El Cruce	90.904,08
447/63	Finca La Pradera	26.929,00

495/63	Miraflores	180.000,00
589/63	El Seto	Desconocida
590/63	Coto Chico	50.218,35
549/63	La Carolina	234.120,00

En ese mismo periodo la superficie ocupada por urbanizaciones en suelo rústico, que estaban aprobadas por el Ayuntamiento estaba por encima de los 24.000.000 de m2. de suelo :

EXPTE.	NOMBRE	SUPERF.
Año 1961		
286/61	Elviria	10.000.000,00
Año 1962		
413/62	Andalucía la Nueva	12.000.000,00
Año 1964		
61/64	Calahonda 2ª Fase	494.891,00
442/64	Pinomar	104.237,00
464/64	El Rosario	850.000,00
606/64	Cortijo de Nagüeles	Desconocida
Año 1965		
89/65	San Enrique	65.691,00
	Cascada de	
58/65	Camoján	52.460,00

Y las que se encontraban en tramitación arrojaban una superficie de 4.645.913,10 m2.s.

EXPTE.	NOMBRE	SUPERF.
Año 1962		
280/62	Guadaiza 2	95.156,00
Año 1964		
106/64	Rio Verde	45.063,00
183/64	Costabella	128.425,07
149/64	La Ermita	31.315,00
264/64	Romero	38.768,38
313/64	Rodeo Bajo	19.760,00
315/64	Linda Vista	27.050,18
428/64	Rodeo Alto	211.000,00
441/64	Lomas de Marbella	1.107.340,00

509/64	Coto Correa	10.377,00
--------	-------------	-----------

Año 1965

	Rio Real	89.249,00
190/65	Las Herrizas	769.770,00
270/65	Parcelación en S. Pedro	27.686,40
271/65	Finca el Arquillo	12.259,07
294/65	Barronal de la Morena	240.000,00
326/95	Los Molineros	1.830.000,00
556/65	Huerta Vazquez	51.850,00
564/65	Peñuelas Bajas	6.000,00

Cabe destacar, en 1956, la tramitación por parte de Norberto Goizueta, de un Plan de Ordenación General sobre una superficie de 3.000.000 m².s. de suelo rústico que ocupaban las fincas Guadalmina, situada en San Pedro de Alcántara, y Urbanización Casasola, en el T.M. de Estepona, a desarrollar en dos fases. La primera con 1.685.365 m².s., situada entre el mar y la carretera CN 340, incluía campo de golf y hotel según proyecto realizado por los Arquitectos Cayetano Cabanyes y Rafael Arvilla.

El resultado de un concurso internacional de ideas para la ordenación de la Finca Coto de Los Dolores, convocado en 1960 por D. Salvador Guerrero Taillefer, se plasmaría en 1961 en un Plan Parcial de Ordenación para la Ordenación de la Zona Residencial Elviria, con la participación de prestigiosos arquitectos, entre ellos Jørn Utzon.⁵⁹⁸



Finca Coto de los Dolores, 1960 Fuente: Zona Residencial Elviria: Costa del Sol, Marbella, España: concurso internacional de ideas. Madrid, Ministerio de la Vivienda, 1961, pág. 30

⁵⁹⁸ Jørn Utzon fue un arquitecto danés, conocido principalmente por haber realizado el proyecto de la Ópera de Sídney, y por ser el ganador del Premio Pritzker en 2003.

La Urbanización Marbe S.A., que en 1961 veía ampliada su superficie hasta los 448.000 m².s., mediante proyecto realizado por el arquitecto Willi Schoebel, donde se ubicó el emblemático edificio de apartamentos Coronado, del que ya hemos hablado



Urb. Marbesa con Apartamentos Coronado al fondo. Fuente: www.delcampe.net.

La Ciudad Parque de Turismo Andalucía la Nueva, promovida por José Banús e Inmobiliaria Bilbao, con la intención de albergar a una población de una población entre turistas y servidores de 100.000 habitantes. Para hacerse una idea de la dimensión de la actuación pretendida, cabe recordar que Marbella en 1960 tenía tan solo 12.069 habitantes y que en 1970 alcanzaría los 33.203 hab., cifra muy alejada de los 50.000 habitantes que establecía este Plan Parcial.

Para tal fin, el año 1962 el arquitecto Antonio Bonet y Castellana⁵⁹⁹ y su equipo redactan un Plan Parcial para una superficie de 15.300.000 m².s. donde se prevé la construcción de 30.000 viviendas con 2.100.000 m².t. a realizar en 5 etapas la primera con el 10%, la segunda el 15%, la tercera el 25% y la cuarta y quinta 30% y 20% respectivamente.

El programa incluía⁶⁰⁰:

- Equipamiento comercial: compuesto por industrias, bancos, negocios especializados...etc., 9 has.
- Equipamiento Sanitario: Sanatorios, Casa de Socorro, Casas de reposo y otros, 4 has.
- Espectáculos: Cines, Teatro, Plaza de toros, Casino y otros, 12 has.
- Jardines: Piscinas, Estadio, Campo de golf de 18 hoyos,..etc.40 has.

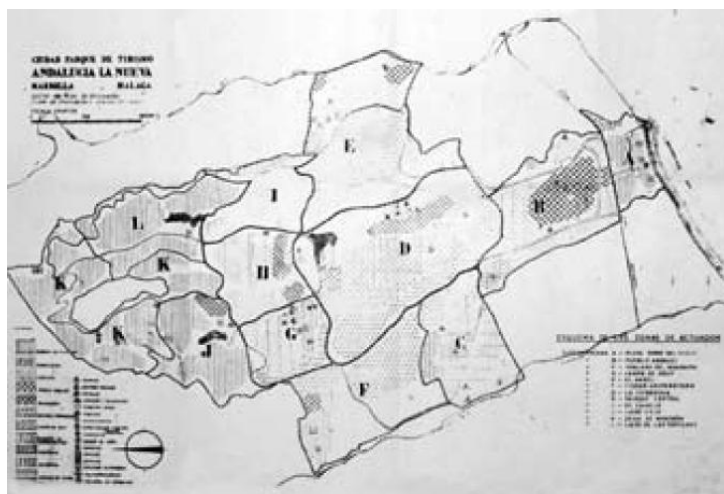
⁵⁹⁹ Arquitecto racionalista perteneciente a la rama catalana del GATEPAC.

⁶⁰⁰ ALVAREZ, F. et al. *Antoni Bonet Castellana: 1913-1989*. Madrid, Ministerio de Fomento, 1996, pág. 162.

- Administrativo: Bomberos, correos, 26 has.
- Comunicaciones. Incluía helipuerto, estación de autobuses y otros, 45 has.
- Puerto deportivo para 250 yates con un calado de 4m.

Acogiéndose al artículo 21 de la Ley 197/63 de 28 de diciembre, a finales de 1964, solicitaron a la Administración Central el uso y disfrute de los bienes de dominio público del Estado y Corporaciones Locales que con una superficie de cinco Has. se encontraban situados dentro de los terrenos propiedad de los promotores.

En 1963 el arquitecto Antonio Bonet y su equipo modifican el diseño de la Ciudad Parque de Turismo para ajustarse a los terrenos que eran de la exclusiva propiedad de Banús e introdujeron la organización mediante el recurso de las Supermanzanas, una zonificación perfectamente definida, la cual subdivide a la finca matriz en doce porciones, donde uso predominante residencial convivía con el terciario hotelero.



División de la parcela en Supermanzanas, Fuente: HERRERA GIL.C., Andalucía la Nueva...op.cit.

Cada una de dichas divisiones tiene características propias y sus perímetros surgen de un viario proyectado ajustándose al máximo a la orografía de la parcela con la doble intención de abaratar costes de urbanización y respetar en lo sustancial el paisaje, según afirman los autores del proyecto⁶⁰¹:

- Supermanzana A, situada en la playa, en ella se proyectan Hoteles, un casino, restaurantes y viviendas.

⁶⁰¹ HERRERA GIL.C. "Andalucía la Nueva: la herencia urbanística de la ciudad zonificada" en *Baetica. Estudios de Arte, Geografía e Historia*, nº 34, año 2012, págs.24-26.

- Supermanzana B, destinada a suelo residencial en las tipologías Pueblo andaluz, unifamiliar aislada y edificación en altura.
- Supermanzana C, como un pequeño pueblo destinado a residencia de la población trabajadora.
- Supermanzana D, aquí se ubica la zona deportiva, con campo de golf, hoteles y viviendas unifamiliares vinculadas al campo de golf.
- Supermanzana E, denominada Zona El Ángel. En ella se establece una plaza de toros, hotel y una zona residencial con parcelas de mediano tamaño.
- Supermanzana F, acoge la zona cultural, una pequeña ciudad universitaria.
- Supermanzana G o La Cerquilla, acoge una ciudad Jardín y edificios en alturas de dos o tres plantas junto con un centro cívico y restaurante.
- Supermanzana H o Parque central: con un lago y un auditorio, acoge las grandes parcelas unifamiliares.
- Supermanzana I, El Canelo, igualmente destinada a grandes superficies de parcelas unifamiliares para acoger las grandes villas.
- Supermanzana J, Lago Viejo, acoge otro lago con hotel, bungalows y servicios comunes, junto con edificios de apartamentos y parcelas para villas de menor entidad.
- Supermanzana K, o Zona de montaña, con una orografía irregular, acoge villas de montaña, un centro cívico y un refugio. Y por último
- La Supermanzana L, o Lago de las Tortugas, una zona residencial privilegiada, con vistas al Lago y al mar.

Posteriormente, sobre una superficie de terrenos de 250.000 m².s. situado entre la CN 340 y el mar, entre los arroyos Benabolá y Río Verde, propiedad íntegramente de José Banús, se redactó por los mimos arquitectos un conjunto denominado Plan Parcial de Ordenación de la zona hotelera de playa, para ubicar edificios de hoteles de distintas categorías y grupos de apartamentos y bungalows que se complementaría con un Puerto Deportivo, que se denominaría “Puerto José Banús”.⁶⁰²

Este Plan Parcial obtendría la aprobación definitiva, publicada en el B.O.E. de 29 de abril de 1963⁶⁰³

⁶⁰² El anteproyecto tiene fecha de septiembre de 1962, la aprobación inicial es el 23 de enero de 1963, la aprobación definitiva el 15 de abril de 1963 y la publicación en el BOE el 29 de abril del mismo año.

El importe 300 millones de pesetas, suponía un 2% del capital total empleado, 15.000 millones de pesetas, en su construcción; para sufragar esta monumental y emblemática construcción, se ve obligado a vender parte de su patrimonio, y al final de su vida terminó arruinado.

⁶⁰³ Herrera Gil, *cit.*, pág.34.

Como ya avanzamos, abandonado en 1961 el Plan de Desarrollo Económico-Social de la provincia de Málaga, en pro de estudiar la situación creada en la Costa del Sol y dotar a la zona del planeamiento necesario e imprescindible para que las actuaciones se hicieran con arreglo a un Plan de conjunto, en 1964 nace el Plan Comarcal de la Costa del Sol o Plan de Ordenación Urbana de la Costa del Sol Occidental, que coordinaba los planes generales de cada municipio que fueron surgiendo.

A partir de aquí la Comisión Provincial realizará las aprobaciones de los Planes de Ordenación condicionado a que se produzca la aprobación del mismo por parte de la Oficina Técnica de la Costa del Sol, y los proyectos de urbanización tenían que acoplarse a la normativa que se estaba estudiando en el nuevo Plan Comarcal de la Costa.⁶⁰⁴

Los proyectos de ordenación que se encontraban en fase de tramitación antes del 64 recibieron el nombre de Plan Especial de Transformación a fin de que pudieran continuar con la tramitación de su Plan Parcial de Ordenación y el correspondiente Proyecto de urbanización.

En su aplicación, en 1965 se le requeriría a Norberto Goizueta, por parte de Delegación Provincial de Urbanismo de Málaga, dependiente del Ministerio de la Vivienda, un Plan Parcial de Ordenación de legalización de la urbanización Guadalmina, que debía de ajustarse a lo previsto en el Plan de la Costa del Sol y en la LS56.

La Urbanización Rio Verde,⁶⁰⁵ con una superficie de 45.063 m².s. donde se planteaban 65 parcelas de superficie mínima 400 m².s. y una edificabilidad total de 65.377,6 m³., justificaba en su memoria que “se atiene a los módulos establecidos por la Comisión Ordenadora de la Costa del Sol y se basa en lo preceptuado en la vigente Ordenación Urbana de la Costa del Sol y normas de la Comisión de Trabajo de Coordinación y desarrollo de esta provincia.”

Las Lomas de Marbella⁶⁰⁶ promovida por Gastón Müller y Roland Sulitzer con proyecto redactado por el arquitecto Guillermo García Pascual, sobre una superficie de 1.107.340 m².s. de suelo rústico, para acoger una población de 9.585 habitantes, le indicaba la Comisión Provincial de Urbanismo que “deberá de proyectarse sobre esta ordenación los

⁶⁰⁴ En 1965 sería requerido Norberto Goizueta por parte de Delegación Provincial de Urbanismo de Málaga, dependiente del Ministerio de la Vivienda, para que presentase un Plan Parcial de Ordenación de legalización de la urbanización Guadalmina, que debería de ajustarse a lo previsto tanto en el Plan de la Costa del Sol, que se encontraba muy avanzado en su redacción, como a lo establecido en la LS56. La legalización recayó con la aprobación definitiva de la primera fase, en la que contemplaban parcelas de superficie mínima de 800 m².s., así como del proyecto de urbanización el 13/02/1967.

⁶⁰⁵ Exp.106/64 A.M.Mb.

⁶⁰⁶ Exp. 441/64 A.M.Mb.

correspondientes planes de ordenación (general y parcial) y proyectos de urbanización que se deberán de acoplar a la normativa que se está estudiando en el nuevo Plan Comarcal de la Costa.”

Ante las insuficiencias y carencias legales para actuar sobre un marco territorial superior al término municipal, estos planes se vieron abocados al fracaso. La especulación del suelo determinaba la planificación, y la determinación del emplazamiento de las nuevas edificaciones y urbanizaciones dependía más de los condicionamientos económicos que de las disponibilidades de terrenos.

En 1964, Andalucía la Nueva sería declarada Centro de Interés Turístico Nacional por Decreto del Régimen⁶⁰⁷, y en el mes de setiembre del mismo año recayó la aprobación definitiva sobre el primer Plan Parcial.

Este mismo año se tramitaba el Plan Parcial Especial de Ordenación Urbana Centro de Interés Turístico Nacional, PINOMAR, promovido por D. Casto Susino y redactado por el arquitecto Guillermo García Pascual, para la ejecución de un “Bungalotel, un poblado de vacaciones y 150 bungalows”. Recibió la aprobación como Centro de Interés Turístico por Decreto 2330 del Consejo de Ministros celebrado el 9 de julio de 1965.⁶⁰⁸

En 1966 los arquitectos Ricardo Álvarez de Toledo y Carlos García San Miguel tramitan un Plan Parcial de Ordenación sobre una superficie de 234.120 m2.s. que recibe la aprobación municipal . A pesar de no recibir la aprobación definitiva hasta bastantes años después, se concedieron licencias durante los años 1971, 1972 y 1973.

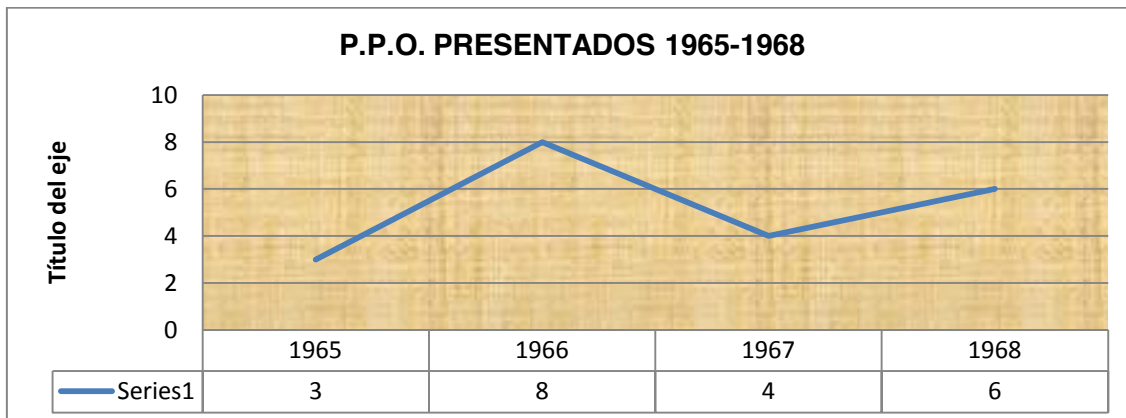
Durante el plazo de tramitación de los planes y con la finalidad de regular las construcciones y urbanizaciones particulares incluidas en el Plan Comarcal, fueron redactadas en 1965 unas Normas Subsidiarias y Normas Complementarias de Planeamiento para la Costa del Sol Oriental y la Occidental, conocidas como “Libro Blanco” y “Libro Amarillo” para aquellos municipios que no llegasen a desarrollar su Plan General o estuviesen pendiente de aprobación (el primero de ellos se aprobó en Febrero de 1968).⁶⁰⁹

⁶⁰⁷ ESPAÑA. Decreto 3445/1964, de 22 de octubre, por el que se ceden los beneficios fiscales establecidos por la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, al Centro de Interés Turístico Nacional “Andalucía la Nueva”. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 264, de 3 de noviembre de 1964, pág. 14364.

⁶⁰⁸ ESPAÑA. Decreto 2330/1965, de 22 de julio, por el que se declara Centro de Interés Turístico Nacional el complejo turístico denominado «Pinomar», en el término municipal de Marbella, provincia de Málaga. *Boletín Oficial del Estado* de 14 de Agosto de 1965, núm. 194, pág. 16099.

⁶⁰⁹ Galacho Jiménez, *La gestión integrada ...cit*, pág. 57

En el periodo 1965 a 1968 se tramitaron 21 planes de ordenación. La cota máxima en el periodo se alcanzó en 1966 con ocho expedientes presentados.

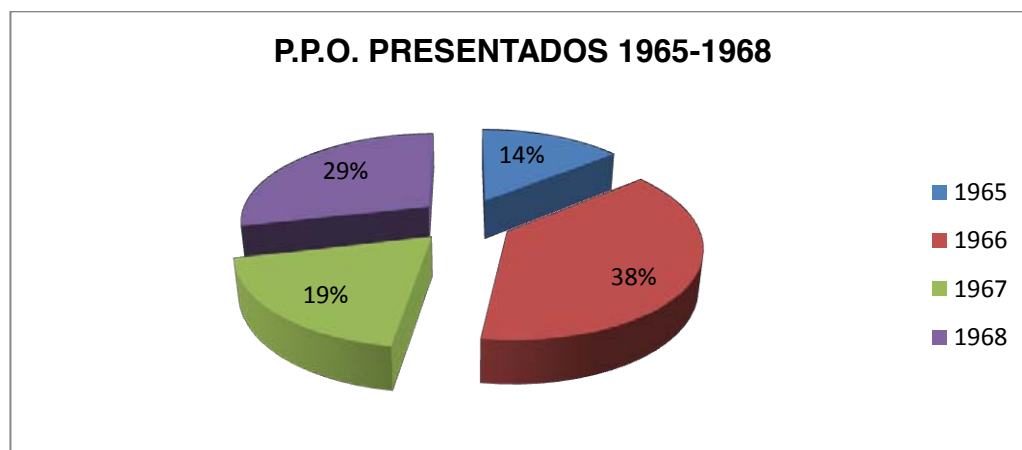


Fuente: Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

DENOMINACIÓN	Nº EXPED.	A. INIC.
AÑO 1965		
P.P.O. EL REAL	9/65	27/11/1969
P.P.O. CASCADA DE CAMOJAN	58/65	23/05/1977
P.P.O. LOS MOLINEROS	326/65	24/10/1977
AÑO 1966		
P.P.O. COSTABELLA	189/66	27/03/1969
P.P.O. GOLF RIO REAL	347/66	08/08/01966
P.P.O. LOS MONTEROS	348/66	08/08/1966
P.P.O. GUADALMINA 1	508/66	08/08/1966
P.P.O. VILLA PARRA		
P.P.O. LA CAROLINA	647/66	20/02/1978
P.P.O. LAS PALMAS	560/66	
P.P.O. EL CORONEL	774/66	25/05/1971
AÑO 1967		
P.P.O. LA CANTERA	79/67	29/08/1973
P.P.O. BALCONES SIERRA BLANCA	99/67	01/08/1972
P.P.O. HACIENDA LAS CHAPAS	142/67	25/03/1968
P.P.O. BALCON DE S. PEDRO	592/67	21/12/1972

AÑO 1968

P.P.O. FINCA LAS ADELFA	125/68	27/09/1969
P.P.O. VALDEOLLETAS	291/68	01/08/1972
P.P.O. LA PATERA	333/68	24/06/1968
P.P.O. LINDA VISTA ALTA	602/68	25/04/1969
P.P.O. LAVIRGINIA	641/68	27/06/1969
P.P.O. PLAYBOY	720/68	25/11/1968



Fuente: Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

Las licencias de edificación no se ajustaban a ningún criterio normativo; baste como muestra el siguiente ejemplo⁶¹⁰.

“En el expte. 409/67 la propiedad de un edificio de 5 plantas para 12 viviendas y locales sitos en San Pedro de Alcántara solicita ampliación de la licencia para realizar un ático retranqueado para ubicar dos apartamentos, caja de escalera y ascensor.”

El informe técnico emitido reza así:

“Se informa. En esta zona, de fachada a carretera se podría permitir el ático quedaría mayor estética a la construcción y permitir a los propietarios amortizar algo de la parte proporcional del coste del ascensor con lo que podrían crear en esta zona edificios de cierta categoría que contribuirían a enriquecer el hasta ahora pobre urbanismo de San Pedro de Alcántara.”

En el periodo 1965-1968 obtuvieron la aprobación definitiva 6 planes, estando ya la mayoría de ellos ejecutados parcialmente

⁶¹⁰ Expte. 409/67. A.M.Mb.

AÑO	DENOMINACIÓN	Nº EXPED.	A. DEFIN.
1966	P.P.O. GUADALMINA 1	508/66	20/12/1966
1967	P.P.O. RIO VERDE (MARGEN IZQDA.)	106/64	18/05/1967
	P.P.O. GOLF RIO REAL	347/66	10/11/1967
1968	P.P.O. VILLA PARRA	647/66	12/12/1968
	P.P.O. BALCONES SIERRA BLANCA	142/67	21/12/1968
	P.P.O. LA PATERA	333/68	06/09/1968

❖ El Plan General de Ordenación Urbana de 1968.

En 1968, en el marco del Plan Comarcal de la Costa de Sol Occidental se aprobó definitivamente, por Orden Ministerial, el “Plan General de Ordenación Urbana de Marbella y Plan Parcial de su núcleo urbano”⁶¹¹, redactado por los arquitectos Sánchez de León, V., Guerrero, A. y Lantero, E. Con el objetivo de adaptarse al fuerte incremento demográfico producido y prever un ensanche ordenado, establecían una serie de protecciones de las zonas arboladas, y márgenes de ríos e insistían en la conveniencia de la repoblación forestal de las zonas altas.

Los redactores hacían hincapié en la gravedad patente de la falta de accesos públicos a las playas, para lo cual establecieron una reglamentación de los accesos a las mismas y a las urbanizaciones. Asimismo prestaron atención a las torres vigías y a los posibles puntos de interés turístico y arqueológico del término.

La clasificación del suelo se basaba en el turismo, y estimaba una superficie de suelo suficiente para albergar una población futura de 256.000 habitantes distribuidos de la siguiente manera

⁶¹¹ ESPAÑA. Resolución de 1 de febrero de 1968 del Ministerio de la Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 50 de 23 de febrero de 1968.

Población en zonas exteriores	250.000,00
Población en zonas urbanas	70.000,00
Reducción 1/5	- 64.000,00
TOTAL	256.000,00

con la siguiente previsión en la evolución de turistas:

Año1965.....	45.000
Año1970.....	70.000
Año1975.....	120.000
Año1980.....	200.000
Año1985.....	300.000
Año1990.....	500.000

Se distinguía entre Suelo Urbano, integrado por el casco de la población, con Plan Parcial de Ordenación en tramitación, Suelo de Reserva Urbana y Suelo Rústico.

Al suelo urbano se le asignaban 300has.; al Suelo de Reserva Urbana, integrado por los ensanches de población, carentes de Plan Parcial, una superficie de 50 has.; y el casco urbano y suelo de reserva de San Pedro de Alcántara, se le destinaban 90 has., lo que da un total de 440 has. de suelo planeado.⁶¹²

PGOU 68 CLASIFICACIÓN DEL SUELO has.	
S. urbano	300,00
S. Urbanizable	50,00
Casco Urbano y Reserva de S. Pedro de Alcántara	90,00
TOTAL	440,00

Hasta 1968 existían muchas zonas con Plan Parcial tramitado, que si bien no obtuvieron la aprobación inicial ni la definitiva hasta muchos años después, tenían la consideración de Suelo Urbano según la premisa establecida en el Plan General.

Existían dos núcleos de suelo urbano en el Término:

⁶¹² *Ibídem.* pág. 3

- El casco y el ensanche de Marbella, objeto de un Plan Parcial de Ordenación en el PGOU, que estaba delimitado por el trazado de la autopista al Norte, el mar por el Sur, el Arroyo Primero al Este y el Arroyo de Guadalpín al Oeste.
- El casco de San Pedro de Alcántara incluyendo el Barrio de los Catalanes, más al Norte.

Los núcleos urbanos de Marbella y San Pedro de Alcántara habían crecido de una forma ordenada desde su casco antiguo hasta 1960 en que los inicios del boom turístico dio lugar a un desarrollo que se manifestaba de dos maneras bien diferentes: una parte con áreas de ensanches desordenadas, compuestas por bloques de gran altura y escasas dotaciones públicas y otra, en el Noroeste de ambos núcleos compuesta de áreas de ciudad jardín y baja densidad de edificación.

El Plan del 68 se proponía corregir esos desajustes, y con tal finalidad disponía, entre otras, las siguientes medidas:

- Establecer una serie de zonas libres de edificación a lo largo de los cauces públicos, entre la CN 340 y la playa...etc. que permitieran la alternancia entre las zonas libres.
- Limitar el desarrollo urbano por el Norte con el trazado de la autovía, quedando excluidos Elviria y las Lomas de Marbella.
- Consolidar el desarrollo turístico de la zona Oeste que era donde se concentraban la mayoría de las operaciones de mayor envergadura.
- Con la finalidad de corregir la descompensación del crecimiento hacia el Oeste provocada por la existencia de los dos núcleos de población principales, en los que se concentraba la mayor parte de los servicios, se pretendía dotar a la zona de los elementos de infraestructura y estructurales necesarios que fomentaran su desarrollo.
- Por último realizar las previsiones necesarias para el desarrollo del núcleo y el ensanche de San Pedro de Alcántara fundamentalmente, toda vez que las características topográficas del suelo que rodeaba el entorno del núcleo de Marbella hacían difícil su crecimiento.



“San Pedro de Alcántara. Plan General de Ordenación”, en *Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de la Costa del Sol Occidental*. Fuente: Archivo C.O.A.M.

El Plan Parcial del Ensanche de Marbella diferenciaba varias zonas: zona residencial, Comercial, Verde e Industrial.

En la zona residencial distinguía entre:

- Ciudad antigua.
- Zona de expansión de la ciudad antigua.
- Zona de ensanche, donde diferenciaba zonas de baja densidad, con tipología de manzana cerrada; zonas de media densidad, con tipología de manzana cerrada, bloques; y zona de baja densidad, con tipología de manzanas abiertas y cerradas.
- Zona Turística, con zonas de baja y alta densidad, tipología de edificación abierta.
- Ciudad jardín, con tipología de viviendas unifamiliares.

Las edificabilidades en el suelo urbano se asignaron arbitrariamente, dando lugar a problemas en el núcleo de Marbella; a modo de ejemplo señalar la barrera arquitectónica generada entre el Casco Histórico y el mar con causa en las máximas edificabilidades asignadas a los suelos comprendidos entre la CN 340 y la playa, donde ya existía una ciudad-jardín consolidada.

La altura de la edificación se regulaba en función del ancho de calle; esta forma de regular la altura daba lugar a que dentro de una misma zona convivieran bloques de diferentes alturas en función de las distintas anchuras que presentaba el trazado de la vía, originando un alzado de la calle disparejo con medianeras a la vista.

En el Suelo Rústico diferenciaba dos zonas:

- Zona de Control, conocida como “suelo rústico de control”, se situada a ambos márgenes de la CN 340: Zona de Control Norte y Zona de Control Sur.
- Y Zona de protección.

En el suelo Rústico, zona de control (suelo rústico de control), que ocupaba la mayor parte del T.M., se autorizaban las viviendas aisladas, los centros comerciales, edificios de uso público, hoteles y campings y la implantación de las llamadas “urbanizaciones autosuficientes”⁶¹³.

⁶¹³ “Son unidades urbanas destinadas a alojamientos turísticos que cuentan con todos los servicios necesarios para vivir y funcionar con plena independencia”, en “Memoria de ordenación”, Plan General de Ordenación Urbana de Marbella y Plan Parcial de su núcleo urbano, *Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de la Costa del Sol Occidental*.

Mediante la formulación de un Plan Especial se transformaba el suelo rústico en suelo urbano, siempre que se garantizase la autosuficiencia. La superficie mínima de actuación y los parámetros de densidad y edificabilidad de estas urbanizaciones autosuficientes iban en función de la topografía del terreno:

Grado	Topografía	Sup. mínima Has.	Densidad viv./Ha.
0	Llano	0,10	90
I	Suave	10	70
II	Movida	16	50
III	Montañosa	14	30

Este tratamiento del suelo rústico que permitía viviendas aisladas en unidades mínimas de cultivo, centros comerciales, actuaciones hoteleras, urbanizaciones, fueron tan numerosas que la edificación fue invadiendo el suelo rústico de forma aleatoria. Todo ello, unido a una excesiva permisibilidad para aprobar excepciones a las reglas generales, dio como resultado la aparición de elementos singulares como el edificio Torre Real o el de apartamentos Mediterráneo entre otros.



Edificio Torre Real



Edificio Apartamentos del Mediterráneo.

La entrada en vigor del Plan General coincidió con un periodo de fuerte relanzamiento de la economía, que se tradujo en una importante expansión del núcleo.⁶¹⁴

⁶¹⁴ García Manrique et al..*cit.*, Vol.3. págs.226-227.

El suelo ocupado de Marbella ciudad se había expandido prácticamente en todas las direcciones; en mayor medida desde la CN 340 hacia el Norte y hacia el Oeste en la franja costera, rellenándose la mayor parte del suelo urbanizado existente en 1966.

San Pedro de Alcántara creció hacia el Oeste y con previsión de que continuara el crecimiento en esta dirección, se designó una importante zona como suelo urbanizable. El suelo ocupado en las inmediaciones terminó de consolidarse y continuó extendiéndose. Continúa creciendo Guadalmina Baja y en mayor medida Guadalmina Alta y Linda Vista.

Andalucía la Nueva sufrió intensos cambios: el suelo ocupado se localiza de una manera muy pronunciada en la parte Este, mientras el resto pasa a tener la consideración de urbanizable.

En cuanto a otras zonas, en Los Molineros la parte Norte que tenía la consideración de suelo planeado pasa a ser suelo urbanizable, El Rosario aumenta las hectáreas de suelo ocupado, Las Cumbres convierte la parte Sur, que antes era en suelo planeado, en suelo urbanizable y en Las Chapas avanza el suelo ocupado.

Desde Andalucía la Nueva a Marbella ciudad el crecimiento más destacado en esta época se da en torno al Hotel Marbella Club tanto en dirección Este como Oeste.

La zona interior de esta franja costera también se vio sometida a importantes cambios: Las Lomas de Río Verde, Lomas del Marbella Club, Arroyo de las Piedras y otras más se ven ya en buena medida edificadas, y colindando con Marbella ciudad aparecen construcciones que apuntan hacia el interior.

Lo que en 1966 era suelo planeado ha pasado ser suelo urbanizado en su totalidad, y se produce un nuevo crecimiento de suelo urbanizado con zonas nuevas: El Vicario, Viñas de Marfil, Balcones de Sierra Blanca y El Mirador entre otras.

Al Este de Marbella se repiten algunas de estas características, avance significativo del suelo ocupado y transformación en suelo urbanizable de buena parte del suelo planeado existente en 1966:

- el suelo ocupado crece en La Ermita, Hacienda Cortés y El Real.
- los Monteros fortalece su presencia en suelo ocupado.
- se producen avances en el suelo ocupado en Marbesa, Rancho Wellintong, Carib playa y Sitio de Calahonda.

Con la finalidad de legalizar la anómala situación encontrada, en algunas urbanizaciones, el PGOU estableció unas normas referidas al procedimiento de legalización.

- a) Urbanizaciones con alguna aprobación de la Oficina Técnica de la Comisión Interministerial de la costa del Sol o de la Comisión Provincial de Urbanismo con anterioridad a 1963, en las que el procedimiento de tramitación no siempre ha comprendido todas las especificaciones establecidas en la LS 56 para su aprobación e incluso algunas no poseen una organización concordante con los objetivos de autosuficiencia y estética establecidos en el P.G.O.U.

El P.G.O.U. les concede un plazo de 1 año a partir de la promulgación de la aprobación del mismo, para que completen la documentación y realicen las modificaciones necesarias que le hayan sido impuestas, respetándoles tanto las superficies, como el volumen y la parcela mínima establecida.

- b) Urbanizaciones con aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo:

El P.G.O.U. mantiene en estas todas sus especificaciones. Reconoce como aprobadas las siguientes:

- Calahonda.
- Elviria.
- Pinomar.
- Cascada de Camoján.
- Andalucía la Nueva.

- c) Urbanizaciones sin ninguna tramitación.

A aquellas urbanizaciones que carecieran de alguna tramitación, el P.G.O.U. les concede un plazo de 6 meses para que presenten la documentación necesaria, respetando en todo caso la superficie de actuación, el volumen edificable y el resto de condiciones.

A partir de la aprobación del P.G.O.U. del 68, el Ayuntamiento en Pleno, celebrado el 19 de Agosto de 1970 adoptó el siguiente acuerdo:

- a) en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 45 de la LS56, que cumplan con la obligación de destinar parte de sus terrenos a

vía públicas para el acceso tanto a las zonas verdes públicas como a la playa, que puedan existir en sus Planes de Ordenación.

- b) que tramiten un proyecto de normas complementarias del Plan que regule el régimen de uso y conservación de los viales y servicios comunes que habrán de ser aprobados o de lo contrario se declara la urbanización como clandestina.
- c) exigir a los promotores, Comunidades o Asociaciones de propietarios, el cumplimiento de todas las normas del P.G.O.U. y especialmente las que se refieren a los accesos públicos y playas.

Para garantizar el suministro de agua en la Costa del Sol se realizó el pantano de Rio Verde o de la Concepción, con una superficie de 214 hectáreas un volumen de 56 hectómetros cúbicos; proyectado en 1962, las obras concluyeron en el año 1971, comenzando a embalsar agua desde 1973.

El 6 de noviembre de 1974 consecuente con el acuerdo del Pleno celebrado el 19 de Agosto de 1970 de exigir a los promotores, Comunidades o Asociaciones de propietarios, el cumplimiento de todas las normas del P.G.O.U. y especialmente las que se refieren a los accesos públicos y playas, fueron requeridas las siguientes urbanizaciones:

- Guadalmina
- Cascada de Camoján
- Lomas de Marbella
- Marbella del Este
- Marbesa
- El Ancón
- Barronal de La Morena
- Carib-Playa
- Atalaya Rio Real
- Marqués del Duero
- Valle del Sol
- Casablanca
- La Virginia
- Real de Zaragoza
- Coto de los Dolores
- La Albariza
- La Torrecilla
- Guadalmina
- Los Altos de Marbella
- Viña de Marfil
- El Gamonal y las Medranas.

En el periodo 1969 y 1975 se presentaron a tramitación 69 Planes Parciales (Fuente : Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.)

DENOMINACIÓN	Nº EXPED.
AÑO 1969	
P.P.O. VIÑA DEL MARFIL	60/69
P.P.O. CIUDAD JARDIN LA FLORIDA	118/69
P.P.O. EL MIRADOR	762/69
P.P.O. CARIB PLAYA	494/69
P.P.O. TELVA (ALTA VISTA)	466/69
AÑO 1970	
P.P.O. LAS CHAPAS DE MARBELLA	47/70
P.P.O. MARQUES DEL DUERO	282/70
P.P.O. EL VICARIO Y STA. AGUEDA	283/70
P.P.O. CASABLANCA	453/70
P.P.O. EL CAPRICHIO	477/70
P.P.O. LOMAS MARBELLA CLUB	574/70
P.P.O. REAL DE ZARGOZA	585/70
P.P.O. NUEVA ANDALUCÍA A,B,C.	617/70
P.P.O. VALLE DE SOL	742/70
AÑO 1971	
P.P.O. FINCA ARQUILLO	15/71
P.P.O. NUEVO SAN PEDRO	46/71
P.P.O. HACIENDA CORTEZ	88/71
P.P.O. ATALAYA RIO VERDE	233/71
P.P.O. EL CRUCE	258/71
P.P.O. EL MIRADOR EL PRADO	530/71
P.P.O. ARTOLA ALTA Y BAJA	568/71
P.P.O. EL CARMEN (TORRE REAL)	847/71
P.P.O. CIDELSOL	974/71
AÑO 1972	
P.P.O. COTO DE LOS DOLORES	27/72
P.P.O. BARRONAL DE LA MORENA	81/72
P.P.O. NUEVA ANDALUCÍA D.	220/72
P.P.O. MARBELLA CLUB	225/72
P.P.O. LA COLINA VISTA HERMOSA	295/72
P.P.O. LA PEPINA	300/72
P.P.O. LINDASOL	448/72
P.P.O. EL CORTIJO BLANCO	496/72

P.P.O. HUERTA DEL ALMENDRAL	601/72
P.P.O. VISTAMAR	731/72
P.P.O. BOSQUEMAR	732/72
P.P.O. CERRO DEL ESPARTAL	908/72
P.P.O. RIOMAR	909/72
P.P.O. XARBLANCA	910/72
P.P.O. MARBELLA SIERRA BLANCA	933/72

AÑO 1973

P.P.O. EL GAMONAL -LAS MED.	58/73
P.P.O. LA RESERVA	299/73
P.P.O. LA TORRECILLA	353/73
P.P.O. MIRAFLORES	495/73
P.P.O. TENIS MARBELLA CLUB	611/73
P.P.O. EL POZUELO	613/73
P.P.O. FINCA LA ERMITA	732/73
P.P.O. LA CONCEPCIÓN	733/73
P.P.O. HACIENDA SANTA KINA	735/73
P.P.O. EL HERROJO	821/73
P.P.O. GUADALMINA ALTA	833/73
P.P.O. LOMAS DEL GOLF	892/73
P.P.O. LA ESPERANZA	931/73
P.P.O. ALTOS DE MARBELLA	970/73

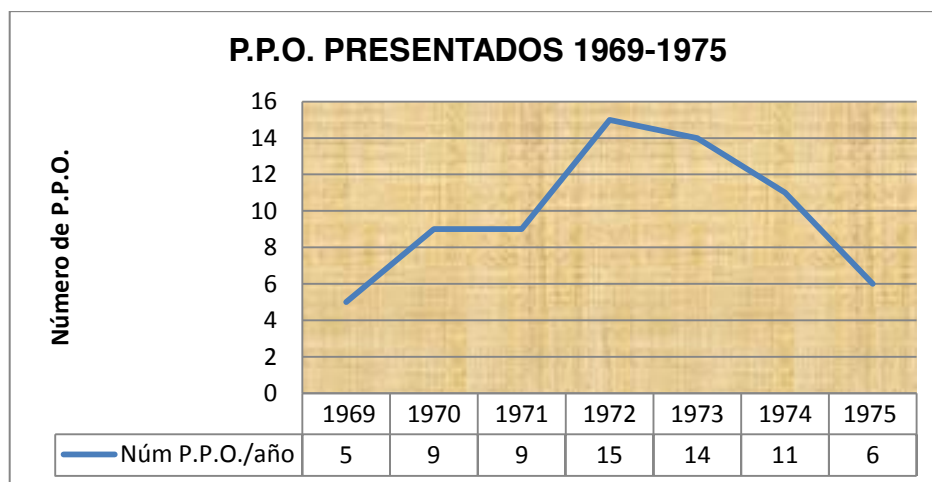
AÑO 1974

P.P.O. LAGAR DEL PINO	15/74
P.P.O. REFORM. GOLF RIO REAL	251/74
P.P.O. RODEO ALTO	303/74
P.P.O. LOMA DE RIO VERDE	358/74
P.P.O. EL REAL B	359/74
P.P.O. LINDA VISTA NORTE	374/74
P.P.O. HACIENDA SAN MANUEL	375/74
P.P.O. LAS MIMOSAS	408/74
P.P.O. PUERTO DE MONTECRISTO	487/74
P.P.O. HUERTO DEL PRADO	541/74
P.P.O. TORRELADRONES	542/74

AÑO 1975

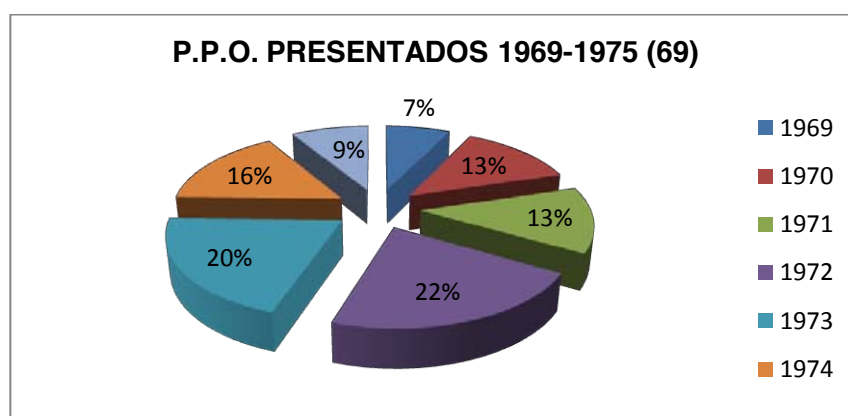
P.P.O. LAS DUNAS CLUB BEACH	160/75
P.P.O. BAHIA DE MARBELLA	161/75
P.P.O. RANCHO HOTEL	232/75
P.P.O. LA CARIDAD	309/75
P.P.O. ARROYO LAS PIEDRAS	507/75
P.P.O. LA JUDIA	509/75

Alcanzando su máxima cota en el año 1972, con 15 expedientes:



Fuente : Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

Lo que suponía el 22% de los expedientes del periodo estudiado.



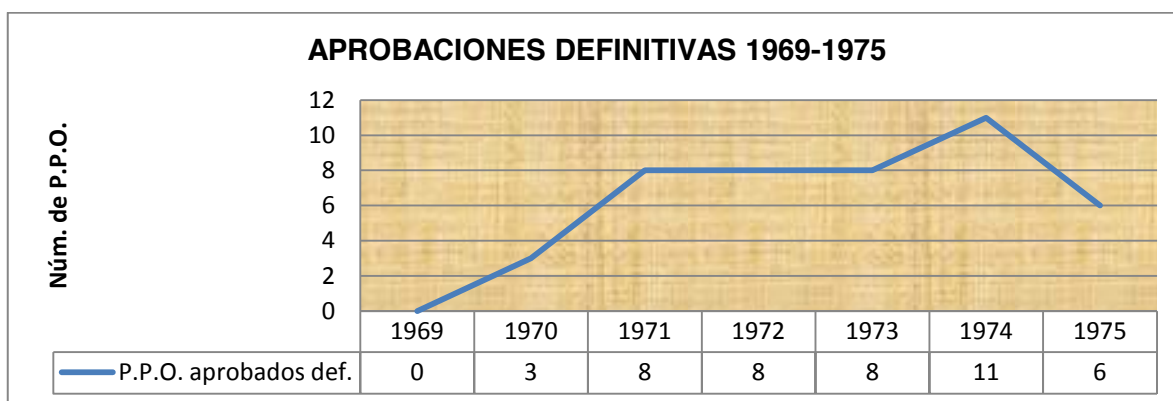
Fuente : Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

Las aprobaciones definitivas no seguían el mismo ritmo. En el mismo periodo recayó la aprobación definitiva tan solo sobre 36 expedientes:

AÑO	DENOMINACIÓN	Nº EXPED.	A. DEFIN.
1970	P.P.O. EL REAL	9/65	23/01/1970
	P.P.O. LOS MONTEROS	348/66	03/11/1970
	P.P.O. NUEVA ANDALUCÍA A,B,C.	617/70	
1971	P.P.O. EL ANCON	106/61	27/03/1971
	P.P.O. MARBESA	83/62	27/05/1971
	P.P.O. CALAHONDA (2ª FASE)	59/64	15/05/1971
	P.P.O. LOMAS DE MARBELLA	441/64	19/06/1971
	P.P.O. CARIB PLAYA	494/69	26/03/1971
	P.P.O. EL CAPRICHIO	477/70	27/07/1971
	P.P.O. LOMAS MARBELLA CLUB	574/70	18/05/1971
	P.P.O. VALLE DE SOL	742/70	11/10/1971
1972	P.P.O. LINDA VISTA ALTA	602/68	10/03/1972
	P.P.O. LAS CHAPAS DE MARBELLA	47/70	10/03/1972
	P.P.O. MARQUES DEL DUERO	282/70	15/07/1972
	P.P.O. EL MIRADOR EL PRADO	530/71	19/12/1972
	P.P.O. EL CRUCE	258/71	14/04/1972
	P.P.O. EL CARMEN (TORRE REAL)	847/71	15/07/1972
	P.P.O. COTO DE LOS DOLORES	27/72	23/10/1972
	P.P.O. NUEVA ANDALUCÍA D.	220/72	
1973	P.P.O. LA CANTERA	99/67	13/04/1973
	P.P.O. BARRONAL DE LA MORENA	81/72	13/04/1973
	P.P.O. HUERTA DEL ALMENDRAL	601/72	24/02/1973
	P.P.O. CERRO DEL ESPARTAL	908/72	13/04/1973
	P.P.O. LINDASOL	448/72	05/06/1973
	P.P.O. XARBLANCA	910/72	15/09/1973
	P.P.O. LA TORRECILLA	353/73	06/10/1973
	P.P.O. CORTIJO DE NAGÜELES	606/64	05/06/1973
1974	P.P.O. LAVIRGINIA	641/68	31/01/1974
	P.P.O. VIÑA DEL MARFIL	60/69	21/09/1974
	P.P.O. TELVA (ALTA VISTA)	466/69	28/02/1974
	P.P.O. CASABLANCA	453/70	28/02/1974
	P.P.O. ATALAYA RIO VERDE	233/71	19/01/1974
	P.P.O. TENIS MARBELLA CLUB	611/73	28/02/1974
	P.P.O. EL POZUELO	613/73	29/03/1974
	P.P.O. EL GAMONAL -LAS MED.	58/73	26/07/1974
	P.P.O. GUADALMINA ALTA	833/73	07/05/1974
	P.P.O. ALTOS DE MARBELLA	970/73	16/07/1974

	P.P.O. REFORM. GOLF RIO REAL	251/74	13/11/1974
1975	P.P.O. LA CANTERA	79/67	16/10/1975
	P.P.O. MARBELLA SIERRA BLANCA	933/72	20/03/1975
	P.P.O. LA RESERVA	299/73	06/12/1975
	P.P.O. RODEO ALTO	303/74	23/05/1975
	P.P.O. BAHIA DE MARBELLA	161/75	31/07/1975
	P.P.O. LA CARIDAD	309/75	17/09/1975

Así pues las aprobaciones definitivas hasta 1975 fueron un total de 55, dándose el mayor numero de aprobaciones entre 1971 y 1975, y alcanzando su cota máxima en el año 1974 con la aprobación de 11 expedientes.



Fuente: Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

Si dividimos el Término Municipal en tramos, en el año 1974, las urbanizaciones aprobadas en tramitación o ilegales, estaban distribuidas de la siguiente manera :

1. Tramo T.M. Estepona- Rio Guadaiza (Este de San Pedro):

Carretera-playa, seis urbanizaciones:

- Guadalmina I
- Linda Vista Baja
- Marqués del Duero
- Finca Las Adelfas
- El Cortijo Blanco
- Cidesol

Por encima de la CN-340, diez:

- El Herrojo
- Guadalmina Alta

- Valle del Sol
- El Gamonal de las Medranas
- El Balcon de San Pedro
- Telva
- Linda Vista Alta
- El Cruce
- Nuevo San Pedro
- Finca El Arquillo

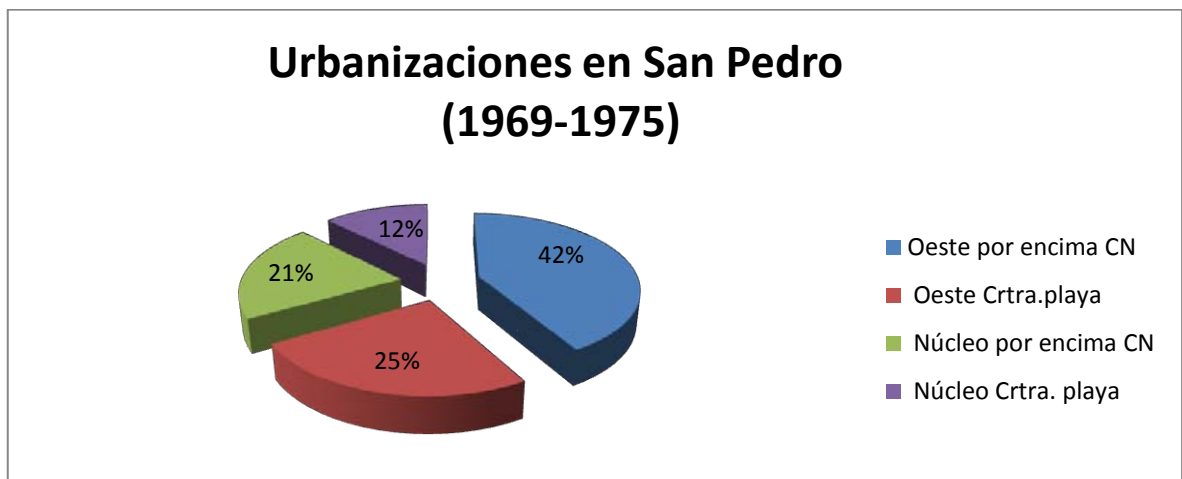
2. Tramo Rio Guadaiza- Rio Verde (núcleo de San Pedro).

Carretera-playa existen tres urbanizaciones:

- La Pepina
- Nueva Andalucía supermanzanas A,B,C.
- Las Mimosas

Por encima de la CN-340, cinco:

- La Concepción
- Nueva Andalucía
- Atalaya de Rio Verde
- El Rodeo Alto
- Nueva Andalucía Supermanzana D.



Fuente: Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

3. Tramo Rio Verde a arroyo Guadalpín.(Oeste de Marbella)

Carretera-playa existen cinco urbanizaciones:

- Rio Verde margen izqda.
- El Ancón
- Casablanca

- Finca la Ermita
- Finca Nagüeles y Haza de la playa.

Por encima de la CN-340, diecisiete:

- Villa Parra
- Altos de Marbella
- Viña de Marfil
- Cerro del Espartal
- El Vicario y Santa Agüeda
- Las Lomas del Marbella Club
- Marbella Club
- Arroyo las piedras
- La Carolina
- Marbella Sierra Blanca
- Cortijo de Nagüeles
- El Capricho
- La Virginia
- Balcones de Sierra Blanca
- Cascada de Camoján
- Huerta del Almendral
- La Caridad
- Loma de Rio Verde

4. Tramo arroyo Guadalpín a arroyo Segundo. (Núcleo de Marbella)
Carretera-playa no existe ninguna urbanización.

Por encima de la CN-340, doce:

- Tenis Marbella Club
- Miraflores
- Ciudad Jardín “La Florida”
- Xarblanca
- La Esperanza
- Valdeolletas
- El Mirador
- El Mirador 2ª ampliación , El Prado
- La Cantera
- La Patera
- La Torrecilla
- Huerto del Prado

5. Tramo arroyo Segundo- siete revueltas del Alicate (Zona Este del núcleo de Marbella).

Carretera-playa existen cuatro urbanizaciones:

- El Carmen (Torre Real)
- Golf Rio Real
- Lomas del Golf y Huerta del Callejón
- Los Monteros

Por encima de la CN-340, nueve:

- Hacienda Cortés
- Lindasol
- Huerta Santa Kina
- El Real
- El Real B
- El Pozuelo
- Lomas de Marbella
- Marbella Beach

6. Tramo siete revueltas del Alicate, arroyo Real de Zaragoza (Zona Este del núcleo de Marbella).

Carretera-playa existen cinco urbanizaciones:

- Las Chapas de Marbella
- Barronal de la Morena
- Costabella
- Vistamar
- Pinomar

Por encima de la CN-340, ocho:

- Playboy
- El Rosario
- La Carolina de Vista Hermosa
- Bosquemar (Los Pinos)
- Las Palmas
- Ricmar
- Los Molineros
- Hacienda de San Manuel

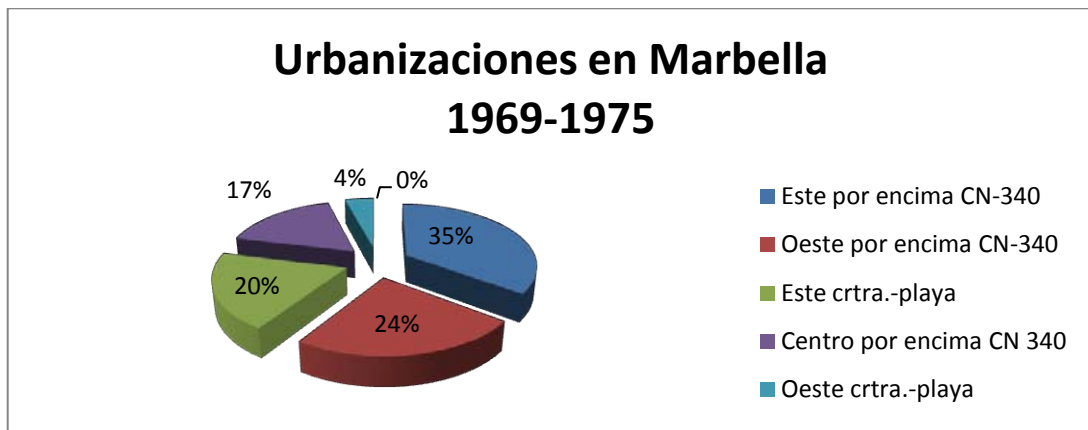
7. Tramo arroyo Real de Zaragoza- T.M. de Mijas (Zona Este del núcleo de Marbella).

Carretera-playa existen cinco urbanizaciones:

- Carib Palaya
- Marbesa
- Calahonda 2ª fase
- Puerto Montecristo
- Torreladrones

Por encima de la CN-340, ocho:

- Elviria
- Coto de los Dolores
- Marbella del este
- Hacienda Las Chapas
- La Reserva
- Artola Alta y baja
- El Coronel
- El real de Zaragoza



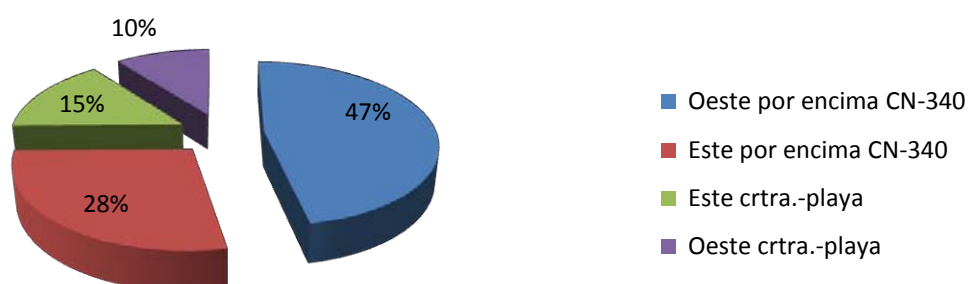
Fuente: Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

Resumiendo:

En 1974 el 47% de las urbanizaciones habían desarrollado sobre todo al Este de Marbella, en terrenos situados de la CN-340 hacia arriba. Al Oeste, de CN 340 hacia arriba el desarrollo tan solo alcanzó el 28%.

De carretera-playa, la mayor parte de las urbanizaciones también se dan en el Este, con un 15% de ellas frente al 10% que representan las urbanizaciones ubicadas de carretera a playa en la zona Oeste.

LOCALIZACIÓN DE LAS URBANIZACIONES (1969-1975)



Fuente: Archivo Municipal de Marbella. Elaboración propia.

En 1975 la Costa del Sol estaba sometida a una fuerte presión turística y a un fuerte aumento demográfico, lo que dio lugar a una situación urbanística congestionada y al desorden constructivo a todo lo largo de la costa, sobretudo en Marbella.

La agricultura continuaba cediendo terrenos para un desarrollo urbano acogido a una indisciplina urbanística consentida, que dio entrada a la subida constante de los precios y a una especulación desmesurada en unos suelos que carecían de los más elementales servicios urbanísticos necesarios para ser edificados. Cualquier intento de ordenación urbana resultaba inútil.

Las razones cabría encontrarlas en varias causas:

- En la inadaptación de los Planes a las necesidades cambiantes, la disculpa permanentemente invocada para justificar la indisciplina urbanística, unido a la ausencia de medidas que el ordenamiento vigente ofrece al principio de distribución justa y equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento y de la urbanización.
- En la corrupción acaecida por la indefensión del interés público generada por la aplicación generosa del principio de responsabilidad de la Administración ante los afectados por la anulación de licencias ilegales. Las expectativas de riqueza que se abrieron a los Ayuntamientos a través de las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico de la actividad turística se invocaban en multitud de casos con la finalidad de eludir la legislación aplicable,
- En la ineficacia de los instrumentos de control y de restablecimiento del orden urbanístico.

- En la inadecuación de las estructuras administrativas y de los mecanismos de coordinación y tutela entre las distintas administraciones.
- En el uso abusivo de las normas sobre fomento de la edificación, invocadas en gran número de casos con el propósito fundamental de eludir el rigor de la legislación de arrendamientos, y los beneficios extraordinarios que ofrece la concesión de grandes volúmenes de edificación, lo que contribuyó notablemente a la densificación de los cascos urbanos.
- Y por último en la escasez de la existencia de suelo urbanizado provocado por los propios Planes Generales al calificar como apto para el desarrollo urbano una cantidad de suelo insuficiente para atender las necesidades de la demanda, dando lugar al aumento excesivo de su valor y abriendo las puertas tanto a la especulación⁶¹⁵ como a la indebida apropiación por propietarios privados, de una parte importante de las plusvalías derivadas del proceso de urbanización.

⁶¹⁵ Galacho Jiménez, *La gestión integrada...cit.*, pág.54



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

6.3. PERIODO 1976-1990.

6.3.1. ESPAÑA.

6.3.1.1. Contextualización.

En 1976 con el dictador fallecido comenzaba la transición.

Tras las elecciones legislativas de 1977 resultó Adolfo Suarez Presidente del Gobierno; se aprobó la Constitución en 1978 y en el período 1979-1983 se constituyeron las actuales Comunidades Autónomas, concediéndosele a Andalucía la preautonomía ⁶¹⁶.

Comenzó el proceso de descentralización territorial. De un estado único y totalitario se había pasado a una monarquía parlamentaria en la que las Comunidades Autónomas pasarían a tener un papel cada vez más importante, lo que produjo un progresivo vaciamiento de las competencias del Estado que marcará la dirección del urbanismo a rasgos generales.

A pesar de los esfuerzos de gestión desarrollados para regular el mercado del suelo, el desarrollo urbano se caracterizaba, en general, por la densificación congestiva de los cascos de las ciudades, el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística y los precios crecientes e injustificados del suelo edificable.

6.3.1.2. Marco normativo estatal.

Con el objetivo de ordenar urbanísticamente todo el territorio nacional, se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana⁶¹⁷ (en adelante TRLS76), que estaría vigente hasta junio de 1992.

⁶¹⁶ ESPAÑA. Real Decreto-Ley 11/1978, que aprueba el régimen preautonómico para Andalucía. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 101, de 28 de abril de 1978. ANDALUCÍA. Real Decreto 832/1978, de 27 de abril (Presidencia), por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1978. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 1 de 11 de agosto de 1979.

⁶¹⁷ ESPAÑA. Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 144, de 16 de junio de 1976. págs.11755 a 11769.

❖ **Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (TRLR76).**

En el texto refundido, que estaría vigente hasta el 27 de junio de 2008, se mantienen las clases de suelo y las obligaciones de los propietarios.

En esta ley se empezó a reflejar la preocupación por el medio ambiente en los Planes Directores de Ordenación,

“Los Planes contendrán las siguientes determinaciones: Las medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo, de los demás recursos naturales y a la defensa, mejora, desarrollo o renovación del medio ambiente natural y del patrimonio histórico-artístico.”⁶¹⁸

Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.”⁶¹⁹

A los efectos de la gestión urbanística, establecía que en el suelo urbanizable programado había que determinar⁶²⁰

- el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado y el de cada sector en que se divida el mismo.
- el aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.

En cuanto a la vigencia de los Planes Generales, la Disposición Transitoria Primera obligaba a que los que estuvieran vigentes se adaptaran a esta ley dentro de los cuatro años siguientes a la entrada en vigor de la Ley número 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es decir en el año 1979, pudiendo limitarse la adaptación a la clasificación del suelo.⁶²¹ Este plazo podía ser reducido o ampliado en dos años por el Ministerio; y si se incumplían los plazos de remisión de la propuesta para su aprobación el Ministerio de la Vivienda o las Comisiones Provinciales de Urbanismo procederían a redactarlas y tramitarlas de oficio.

⁶¹⁸ *Ibidem.*, Art. 8.2.c).

⁶¹⁹ *Ibidem.*, Art. 12.1.d).

⁶²⁰ *Ibidem.*, Art. 84.2.

⁶²¹ *Ibidem.*, Disposiciones Transitorias.

En el resto de las disposiciones transitorias se establecían las reglas a tener en cuenta por los distintos Planes Parciales en función del estado de tramitación en que se encontraran.

El Texto fue objeto de desarrollo por diversos reglamentos a nivel estatal para su desarrollo y aplicación que fueron aprobados en junio de 1978:

- Reglamento de Planeamiento.⁶²²
- Reglamento de Gestión Urbanística.⁶²³
- Reglamento de disciplina urbanística.⁶²⁴

siguiendo estando vigente el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares .

Estos entraron enseguida en conflicto con los cambios que se estaban produciendo. Ese mismo mes se aprobó el Real Decreto 1385/1978, por el que la Administración del Estado traspasaba competencias en materia de urbanismo a la Generalitat de Cataluña, y en diciembre se ratificó por referéndum la Constitución Española. El primer cambio dio paso a la descentralización en la política urbanística, y el segundo cambió el panorama político y legislativo del país.

Desde la entrada en vigor en 1976 del Texto Refundido los numerosos casos de corrupción acabarían generando un caos urbanístico.

❖ **Orden de 15 de febrero de 1979 sobre adaptación de Planes Generales a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

Para la efectividad de la reforma se hacía necesaria la elaboración de unos nuevos Planes Generales de Ordenación que recogieran la nueva política urbanística y lógicamente la elaboración de esos nuevos planes requería tiempo, por lo que cabía la posibilidad de declarar derogados todos los planes anteriores a la nueva Ley o prorrogarlos.

El legislador optó por prorrogar la vigencia de los Planes Generales anteriores a la Ley de reforma hasta tanto se adaptaran a la misma, por un

⁶²² ESPAÑA. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 221 de 15 de Septiembre de 1978.

⁶²³ ESPAÑA. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 27 de 31 de Enero de 1979.

⁶²⁴ ESPAÑA. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 223 de 18 de Septiembre de 1978

plazo de cuatro años , que fue prorrogado por un año en 1979 ⁶²⁵, y por un año más en 1980 ⁶²⁶, mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- de acuerdo con la Ley reformada en el supuesto de que existieran ya y su ejecución hubiera comenzado con anterioridad a la reforma. ⁶²⁷
- o bien, en el caso de que fueran aprobados definitivamente con posterioridad a su entrada en vigor, mediante. ⁶²⁸
- con algunos pequeños ajustes puntuales que esta misma estableció.

permitiendo que en los municipios que dispusieran de Plan General, como el caso de Marbella, estos fueran desarrollados mediante los correspondientes Planes Parciales.

A pesar de ello, al final de estos plazos aún no se habían llevado a cabo las adaptaciones de los antiguos Planes Generales ni en Marbella ni en el resto de los Municipios, por lo que en 1981 se emitió un Real Decreto-Ley ⁶²⁹, que para facilitar la aplicación transitoria de los Planes Generales anteriores a 1975 estableció unas equivalencias formales entre las antiguas categorías de suelo y las nuevas:

- los terrenos clasificados como reserva urbana en los Planes generales no adaptados se consideraban suelo urbano siempre que estuvieran dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existiese o se fuera a construir. O si aun careciendo de algunos de estos servicios la edificación ocupara al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma. ⁶³⁰

⁶²⁵ ESPAÑA. Orden de 15 de febrero de 1979 sobre adaptación de Planes Generales a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 48, de 24 de febrero de 1979, págs. 4953 a 4954.

⁶²⁶ ESPAÑA. Real Decreto 990/1980, de 3 de mayo, sobre ampliación del plazo de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 125, de 24 de mayo de 1980, págs. 11270 a 11270.

⁶²⁷ LS 75..., *cit*, Disposición transitoria tercera,

⁶²⁸ *Ibidem*. Disposición transitoria segunda.

⁶²⁹ ESPAÑA. Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 273 de 22 de octubre de 1981, págs. 24766-24768.

⁶³⁰ *Ibidem*., Artículo 2.

- se considerarían suelo urbanizable aquellos terrenos que, no reuniendo esas características ni estando incluidos en la delimitación del suelo urbano, estuviesen clasificados como urbanos o de reserva urbana en el Plan General.⁶³¹
- tendrían la consideración de suelo no urbanizable el suelo que estuviese clasificado como rústico por el Plan General y se regirían por el régimen urbanístico establecido en el artículo ochenta y seis de la Ley del Suelo.⁶³²

Esto dio lugar a que muchos de los propietarios de los suelos de Reserva Urbana optaran a su clasificación como Suelos Urbanos al disponer de acceso rodado, compuesto, en muchos casos, por un simple camino terrizo con falsas arquetas de agua y electricidad a pié de parcela; ello, unido a la complicidad con los políticos dio lugar al comienzo de una corrupción desaforada, que conllevó el alargar al máximo posible la adaptación del PGOU a la nueva Ley.

Con la finalidad de agilizar los procedimientos de aprobación de planes y proyectos urbanísticos, el Real Decreto-Ley reforzó también las competencias de los Ayuntamientos.⁶³³

Los de capitales de provincia y ciudades de más de cincuenta mil habitantes eran competentes para la aprobación definitiva de los Planes parciales y de Planes especiales, y a este efecto, una vez otorgada la aprobación provisional, el Plan tendría que ser sometido a informe no vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente⁶³⁴. El informe se entendería favorable en el supuesto de que no se emitiera el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo por el citado organismo.⁶³⁵

Asimismo se le atribuyó al Ayuntamiento la competencia para aprobar los instrumentos de reparcelación y compensación y la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización⁶³⁶ reservándose la aprobación definitiva a las Comisiones Provinciales de Urbanismo.⁶³⁷

⁶³¹ *Ibidem.*, Artículo 3.

⁶³² *Ibidem.*, Artículo 4.

⁶³³ *Ibidem.*, Artículo 5.

⁶³⁴ *LS75...*, *cit.*, Artículo 35. "Esta competencia estaba reservada en la Ley del Suelo del 75 al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo".

⁶³⁵ *Ibidem.*, Artículo 41. La Ley del 75 daba un plazo de seis meses a la autoridad de tutela para otorgar o negar la aprobación definitiva. *LS75*.

⁶³⁶ *Real Decreto-Ley 16/1981...*, *cit.*, Artículo 5, pños.2 y 3.

⁶³⁷ *LS75...cit.*, Artículo 35.

Se reducían sustancialmente los plazos para la tramitación de los Planes Parciales y Especiales, de los Estudios de Detalle, Proyectos de urbanización y de delimitación de unidades de actuación.

Se impuso un uso sistemático de la técnica del silencio positivo. Tres meses para resolver sobre la aprobación inicial de los Planes Parciales de iniciativa particular y un año para acordar sobre la aprobación provisional de los Planes Parciales y Especiales, permitiendo la subrogación de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en la competencia de los Ayuntamientos en caso de incumplimiento por éstos de los referidos plazos, y reducción de seis a tres meses en el plazo para otorgar la aprobación definitiva de los mismos planes, operando al cabo de ese tiempo el silencio positivo y entendiéndose por lo tanto concedida esta.⁶³⁸

Por último se modificó el plazo ⁶³⁹ para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística establecido en la ley⁶⁴⁰, y de prescripción de las infracciones urbanísticas⁶⁴¹.

❖ **Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.**

El precio del suelo empezó a subir en 1985, a causa del boom inmobiliario, haciéndolo a su vez las viviendas, lo que algunos relacionaron también con el descenso de la construcción de viviendas de protección oficial.

La Constitución proclama la necesidad de “promover el progreso de la cultura y de la economía para asegurar a todos una digna calidad de vida ⁶⁴² y que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada,”⁶⁴³ estableciendo que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”

Ante esta situación, desde la población se reclamaba cada vez con más fuerza una solución al difícil acceso a la vivienda y a los problemas del

⁶³⁸ *Ibídem*, Artículo 6.

⁶³⁹ *Ibídem*, Artículo 9.

⁶⁴⁰ *Ibídem*, Artículo 181.

⁶⁴¹ *Ibídem*, Artículo 187.

⁶⁴² ESPAÑA. Preámbulo, Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*. núm. 311 de 29 de Diciembre de 1978

⁶⁴³ *LS75... cit.*, Artículo 47

mercado inmobiliario, lo que avocó al Ministerio de Obras Públicas en 1988 a realizar un estudio de reforma de la Ley, dentro del margen dejado por el reparto de competencias, centrándose en el régimen del suelo y valoraciones, que desembocaría en julio de 1990 en la aprobación de la Ley de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones ⁶⁴⁴ conocida como la Ley del Suelo del 90 que no derogaba totalmente la LS75

La nueva Ley se fijaba como objetivo controlar el fuerte incremento del precio del suelo, y por prioridades políticas el nuevo proyecto de ley se centró fundamentalmente en la reforma del régimen del suelo.

Para ello se proponía incrementar los patrimonios públicos de suelo de tal modo que le permitiera regular el mercado inmobiliario y adscribir superficies de suelo urbanizable a la construcción de viviendas de protección oficial.

- Clases de suelo.

Se mantenían las clases de suelo y ahondaba en el concepto de *ius edificandi* que vimos como se inició en la LS56; los derechos iban ligados además de a la clase de suelo que pertenecían, al nivel de desarrollo alcanzado, lo que iba gradualmente dando paso al derecho a urbanizar, al derecho al aprovechamiento urbanístico, al de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente mediante la edificación, cuando éste no ha sido sustituido por su equivalente económico, y por último al derecho al uso de la edificación, que se incorpora al patrimonio.

- Gestión del desarrollo.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento una vez acreditado el cumplimiento de los deberes.

Se crea el concepto de áreas de reparto. Los Planes Generales delimitarán para la totalidad del suelo urbano áreas de reparto de cargas y beneficios para la totalidad del suelo urbano y urbanizable.

En cada área de reparto el PGOU o el Programa de Actuación Urbanística, deberá de definir el aprovechamiento tipo respectivo, para cuyo cálculo establece una serie de reglas según la clasificación del suelo.

⁶⁴⁴ ESPAÑA. Ley del Suelo, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 179, de 27 de julio de 1990, págs. 22060- 22073.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno se establece en el resultado de aplicar a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, quedando fijado en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento.

Con el fin de realizar una equidistribución entre beneficios y cargas, derivados del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie establece que dentro de cada área de reparto se delimitarán unidades de ejecución.

En suelo urbano los ajustes entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos se regulaban mediante las técnicas del aprovechamiento tipo y las transferencias de aprovechamientos urbanísticos (TAU)⁶⁴⁵. Tanto en este suelo como en el urbanizable programado se establecía la cesión al municipio del 15% del aprovechamiento tipo, en tanto que en los suelos urbanizables programado y no urbanizable, carecían del *ius edificandi*.

- Valoración del suelo.

El valor del suelo venía determinado en cada fase en función de las etapas que se hubiesen completado, de forma que un suelo urbanizable, cuando, no cuenta con el planeamiento de desarrollo necesario, se valora conforme a su valor inicial más el 25 por 100 del coste de su urbanización mientras que si se hubiera completado su ordenación urbanística se valoraría de conformidad con su valor urbanístico. Hasta no culminarse su urbanización completa no se valoraría conforme al valor de mercado.⁶⁴⁶

La Ley tuvo muy mala acogida y seis comunidades presentaron recursos de inconstitucionalidad. Como más adelante veremos su periodo de vigencia fue muy corto debido a los conflictos competenciales y a las modificaciones introducidas, lo que llevaron finalmente a la derogación de la mayoría de su articulado. Actualmente está derogada.

6.3.2. ANDALUCÍA.

6.3.2.1 Contextualización.

En Mayo de 1978 es investido Plácido Fernández Viagas como presidente de la Junta Preautonómica hasta junio de 1979 en que se queda

⁶⁴⁵ *Ibidem.*, Artículo 44

⁶⁴⁶ *Ibidem.*, Artículos 37-39.

constituida la Junta de Andalucía, resultando su primer Presidente Rafael Escudero.

El 13 de febrero de 1979, le fueron transferidas las competencias de la Administración del Estado en materia de Urbanismo⁶⁴⁷.

El 28 de febrero de 1980 se celebra el Referéndum de Autonomía con el objetivo de aprobar el procedimiento para acceder a la autonomía por el procedimiento previsto en el artículo 151 de la Carta Magna. El acceso por esta vía a la autonomía exigía que la iniciativa autonómica fuera ratificada mediante referéndum, convocado mediante ley orgánica, por el voto afirmativo de la mayoría absoluta de los electores de cada provincia implicada. En Andalucía se impuso la opción del art. 151, a pesar de no haber alcanzando el techo legal en Almería, lo que dio lugar a intensos debates hasta que la modificación de la Ley Orgánica de modalidades de referéndum permitió desbloquear la autonomía. Andalucía se convirtió de este modo en la única comunidad que finalmente accedió a la autonomía por esta vía, con la intención de equipararse a las llamadas comunidades “históricas”.

En enero de 1982 entró en vigor la Ley Orgánica 1/1981 de 30 de diciembre de Estatuto de Autonomía para Andalucía⁶⁴⁸, y el 23 de mayo del mismo año se celebraron las primeras elecciones andaluzas que tuvieron como partido ganador al PSOE y por primer presidente a Rafael Escudero Rodríguez. Su mandato duró tan solo entre 1982-1984, fecha en que renunció al cargo, que pasó a ocupar el entonces Vicepresidente de la Junta José Rodríguez de la Borbolla quien lo ostentaría hasta 1986.

En junio de este año se celebraron nuevos comicios autonómicos, que dieron como ganador de nuevo al PSOE, con Rodríguez de la Borbolla de candidato, para el periodo 1986-1990.

⁶⁴⁷ ANDALUCÍA. Real Decreto 698/1979, de 13 de febrero, sobre transferencia de competencias de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de Administración local, agricultura, transporte, urbanismo, actividades molestas y turismo. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 2 de 11/09/1979.

⁶⁴⁸ ESPAÑA. Ley Orgánica 1/1981 de 30 de diciembre de Estatuto de Autonomía para Andalucía. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 9 de 11 de enero de 1982. ANDALUCÍA. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, nº 2 de 01/02/1982.

6.3.3. MARBELLA.

6.3.3.1. Contextualización.

En este periodo en Marbella ciudad el suelo ocupado creció hacia el Norte y sobre todo hacia el Oeste, rellenándose en su casi totalidad el suelo urbanizado existente en 1974.

San Pedro de Alcántara había consolidado su núcleo tradicional y todo el suelo urbanizable existente en 1974 se terminó construyendo. A diferencia con el periodo 1966-1974 en que son las inmediaciones de San Pedro las que más se transforman, en esta etapa será el propio núcleo de San Pedro el que experimente un mayor nivel de ocupación. Las inmediaciones sufren pocas modificaciones y permanecen prácticamente igual que en 1974.

En Andalucía la Nueva se ven desbordadas todas las previsiones creciendo el suelo ocupado espectacularmente, sobre todo en las inmediaciones de Puerto Banús. Se rellena más del 60% del suelo urbanizado en 1974 y se ocupa nuevo suelo en la zona noroeste. Desde aquí hasta Marbella el suelo ocupado avanza moderadamente en zonas como Oasis, Viña de Marfil y Arroyo de las Piedras; otras se mantienen estables como Rio Verde, Las Lomas de Rio Verde y la zona del Hotel Marbella Club.

Las mayores ocupaciones se producen en el interior, en las cercanías de Marbella: La Carolina, Cortijo de Nagüeles, Balcones de Sierra Blanca y Cascada de Camoján, en consonancia con la cercanía de Marbella ciudad.

Al este de Marbella, en la franja costera, también se deja sentir la influencia de la cercanía de Marbella ciudad si bien en menor medida que en la zona Oeste. Las mayores ocupaciones se dan en Playas Andaluzas.

Desde la CN 340, en la zona interior se amplía con intensidad el suelo urbanizable al norte de El Real. Los Molineros sufre poca modificación, y por el contrario El Rosario experimenta una fuerte expansión del suelo ocupado rellenándose casi todo el suelo urbanizado existente en 1974, y lo mismo ocurre en Las Cumbres.

Elviria sigue intacta sin edificaciones significativas y Las Chapas y La Reserva ven aumentar su suelo ocupado.

Este año obtendrán la aprobación inicial los siguientes expedientes

P.P.O. LA ESPERANZA	931/73	25/01/1974
P.P.O. REFORM. GOLF RIO REAL	251/74	22/04/1974
P.P.O. RODEO ALTO	303/74	20/05/1974
P.P.O. LOMA DE RIO VERDE	358/74	20/05/1974
P.P.O. EL REAL B	359/74	20/05/1974
P.P.O. LINDA VISTA NORTE	374/74	20/05/1974
P.P.O. HACIENDA SAN MANUEL	375/74	
P.P.O. LAS MIMOSAS	408/74	
P.P.O. PUERTO DE MONTECRISTO	487/74	24/06/1974
P.P.O. HUERTO DEL PRADO	541/74	19/07/1974
P.P.O. TORRELADRONES	542/74	19/07/1974

En 1975 se empiezan a solicitar las primeras licencia de parcelación de Planes aprobados desde 1971 e incluso uno de 1964. Se solicitaron 7 licencias y fueron concedidas 5; todas ellas, salvo una, serán concedidas en el año 1976.

DENOMINACIÓN	APR. DEFINIT.	EXPTE.	APROBAC.
AÑO 1975			
P.P.O. BAHIA DE MARBELLA	21/03/1975	502/75	12/11/1975
P.P.O. RODEO ALTO	20/05/1974	597/75	14/01/1976
P.P.O. REFORM. GOLF RIO REAL	22/04/1974	599/75	
P.P.O. LINDA VISTA PLAYA	22/04/1974	607/75	11/02/1976
P.P.O. CALAHONDA (2ª FASE)	22/01/1971	608/75	
P.P.O. REAL DE ZARGOZA	23/11/1971	608/75	09/01/1976
P.P.O. EL ROSARIO	18/09/1964	609/75	09/11/1976

En el periodo de 1976 a 1990 con la denominada “inversión árabe” y el comienzo de un nuevo periodo de expansión económica a nivel mundial, fijan su mirada en Marbella importantes recursos financieros dispuestos a multiplicarse en el negocio turístico-inmobiliario ante una demanda que crece a pesar del ritmo creciente de los precios.

En 1976 se producirá una autentica avalancha de aprobaciones de licencias de parcelación, posiblemente ante la incertidumbre creada ante el cambio de régimen. Se presentaron 15 solicitudes y fueron concedidas 11, amén de aprobarse cuatro solicitadas el año anterior:

DENOMINACIÓN	APR. DEFINIT.	EXPTE.	APROBAC.
P.P.O. VILLA PARRA	20/02/1978	mar-76	
P.P.O. MARQUES DEL DUERO	25/03/1971	abr-76	11/12/1976
P.P.O. XARBLANCA	25/10/1972	jun-76	11/02/1976
P.P.O. EL CARMEN (TORRE REAL)	23/11/1971	ago-76	
P.P.O. MARBELLA SIERRA BLANCA	29/11/1972	09/-76	11/02/1976
P.P.O. LOMAS MARBELLA CLUB	27/08/1970	33/76	11/02/1976
P.P.O. RIO VERDE (MARGEN IZQDA.)	26/05/1966	34/76	11/02/1976
P.P.O. LAS CHAPAS DE MARBELLA	23/02/1970	35/76	13/10/1976
P.P.O. VIÑA DEL MARFIL	29/08/1973	36/76	11/02/1976
P.P.O. TELVA (ALTA VISTA)	21/12/1792	44/76	13/10/1976
P.P.O. EL MIRADOR EL PRADO	23/01/1971	53/76	03/03/1976
P.P.O. EL REAL	27/11/1969	55/76	
P.P.O. LINDASOL	29/11/1972	56/76	
P.P.O. TORRELADRONES	19/07/1974	175/76	09/06/1976
P.P.O. BALCONES SIERRA BLANCA	25/03/1968	180/76	09/06/1976

Y en el año 1978 volverá a decaer; se solicitaron tan solo cuatro licencias de parcelación y la obtuvieron tres.

DENOMINACIÓN	APR. DEFINIT.	EXPTE.	APROBAC.
P.P.O. LOS MONTEROS	08/08/1966	300/78	29/06/1978
P.P.O. HUERTO DEL PRADO	19/07/1974	367/78	
P.P.O. LINDA VISTA ALTA	27/06/1969	514/78	23/11/1978
P.P.O. LAGAR DEL PINO	22/08/1977	580/78	23/11/1978

Las primeras elecciones municipales democráticas tuvieron lugar en el año 1979 y desde este año hasta 1991 todos los alcaldes de Marbella pertenecían al PSOE:

1979 a 1983, Alfonso Cañas Noguera
1983 a 1987, José Luis Rodríguez Sánchez
1987-1991, Francisco Parra Medina

En 1980 el modelo turístico, hasta entonces de nivel selectivo y minoritario, comenzó a dar paso a un turismo de mayor masificación, ensanchando el mercado, y produciendo un cambio profundo en la estructura socioeconómica del municipio, originado fundamentalmente por el sector servicios.

El núcleo urbano de Marbella se configuraba como el centro administrativo, con una población total (censada y flotante) cercana a los 250.000 habitantes en el punto más álgido, mientras que San Pedro de Alcántara se configuraba como ciudad-dormitorio con un crecimiento carente de una ordenación previa.⁶⁴⁹

En 1981 existían ya en el Municipio dos núcleos urbano-turísticos perfectamente diferenciados: Marbella-núcleo urbano y San Pedro de Alcántara-núcleo urbano.

San Pedro de Alcántara y sus inmediaciones presentan una ocupación del suelo en forma de edificios de más de cuatro plantas prácticamente. En dirección Estepona existe una variedad tipológica de construcciones: una zona amplia de chalets diseminados localizada desde la CN 340 hacia el interior y desde la carretera a la costa predominan las viviendas unifamiliares y chalets adosados, junto con algunos edificios mayores.

Entre San Pedro de Alcántara y Marbella ciudad la variedad de edificios es muy pronunciada. En un primer tramo hasta Puerto Banús abundan las viviendas tipo chalets, bungalows y similares. En esta zona costera incluyendo Puerto Banús las urbanizaciones tienen unas elevadas dotaciones de servicios, característica que se extiende a casi todas las urbanizaciones de este municipio. En el entorno de Puerto Banús la ocupación del suelo llega hasta el límite del municipio en dirección Norte; esta zona se configura de la siguiente manera: desde Puerto Banús hasta la CN 340 se dan los edificios ubicados en el mismo puerto y una zona de viviendas unifamiliares en las inmediaciones del puerto; en el borde de la carretera dominan grandes edificios de más de cuatro plantas; en dirección norte una franja de urbanizaciones con viviendas unifamiliares, más al norte otra franja de chalets adosados y en el límite norte del municipio una amplia zona de chalets diseminados. Esta es una de las zonas donde la ocupación del terreno es mayor pero a excepción de los edificios situados sobre la carretera, el resto son viviendas unifamiliares y chalets; este tipo de construcciones dan lugar a un fuerte consumo de suelo derivado de actividades de ocio por ejemplo en la

⁶⁴⁹ “Aprobación definitiva del P.G.O.U. de Marbella” en *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 58, Sevilla, 24 de marzo 2010, pág.48.

zona existen tres campos de golf aunque contribuyen muy positivamente al mantenimiento de valores estéticos y paisajísticos. Desde Puerto Banús a Marbella, la franja costera sigue caracterizándose por construcciones tipo chalets, ubicadas en urbanizaciones bien dotadas de servicios, hasta las inmediaciones de Marbella donde aparecen los edificios y apartamentos de cierta altura. La parte interior es una zona de escasa consolidación y donde abundan los chalets.

Marbella ciudad con predominio de grandes bloques. Su costa está sometida a fuertes intervenciones y la densidad de edificación es muy alta.

Existía una ocupación importante del litoral; los suelos agrícolas no habían cesado de dar paso a urbanizaciones residenciales y turísticas, provocando importantes desequilibrios funcionales y déficits de infraestructuras. La mayor parte de las urbanizaciones se habían desarrollado en la franja litoral, apoyándose en la CN 340 pero sin que existiese conexión entre ellas, lo que daba lugar a un funcionamiento que en el tramo comprendido entre el casco urbano de Marbella y el de San Pedro de Alcántara estaba al borde de la saturación.

Desde Marbella hasta el límite municipal con Mijas se repiten las características de la franja San Pedro de Alcántara –Marbella con variedades tipológicas de construcciones donde predominan los chalets y urbanizaciones bien dotadas de servicios. Se extiende la zona por el Norte hasta llegar al límite municipal pero las densidades de construcción son ya reducidas. En la zona del Puerto de Cabo Pino salvando los edificios del puerto, los chalets diseminados ocupan una franja considerablemente ancha hasta tocar por el norte el límite del municipio. En esta parte la vegetación es más pronunciada, los pinos llegan hasta la playa y existe una zona de dunas.

Los catorce años de vigencia del PGOU de 1968 dieron como resultado una importante ocupación del litoral y de suelos agrícolas por urbanizaciones residenciales y turísticas, que se han desarrollado mayormente en la franja litoral, apoyándose en la CN-340 sin que exista conexión entre ellas y que evidencian fuertes desequilibrios funcionales unidos a déficits de infraestructuras y dotaciones básicas.⁶⁵⁰

En 1983 el núcleo de Marbella se configura ya claramente como el centro administrativo y de servicios del municipio, pero con una estructura y una trama urbanas claramente insuficientes para desempeñar esta función en

⁶⁵⁰ PERALTA DE LAS HERAS, A. "Expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella", en *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, nº 62 de 26 de junio de 1986.pág.9.

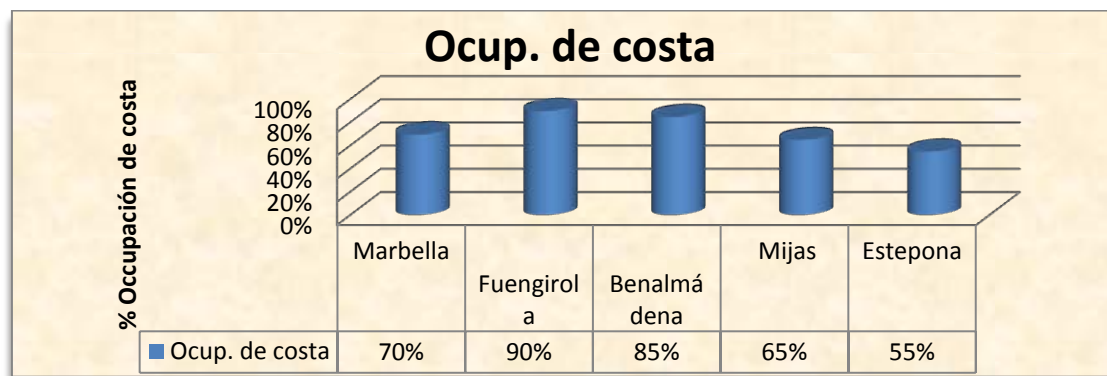
el contexto de una ciudad turística, con una población entre censados y transeúntes que alcanza los 250.000 personas en los meses álgidos.

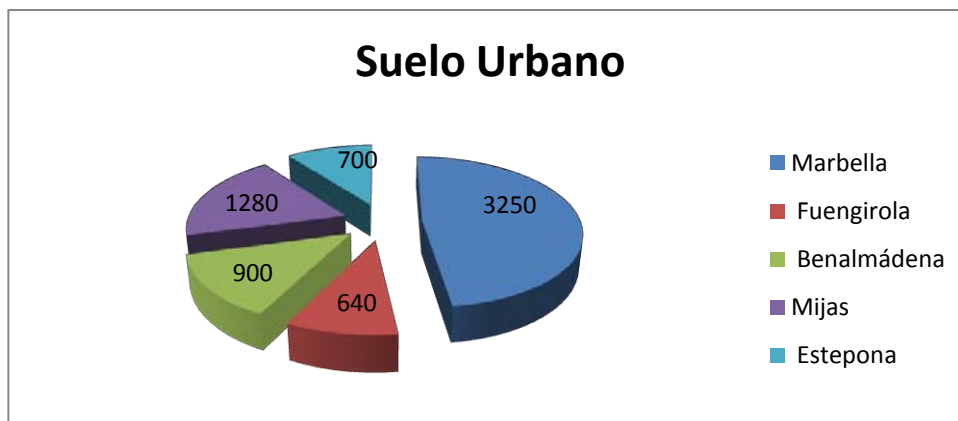
Por su parte el núcleo poblacional de San Pedro de Alcántara, se configura como ciudad-dormitorio, sometida a un crecimiento desproporcionado, sin una ordenación previa y con clara tendencia a ir absorbiendo servicios institucionales y sociales.

En 1984 se pone de manifiesto como el proceso expansivo de ocupación del suelo continua de forma significativa. El suelo ocupado se consolida y se acaba instaurando en ciertas áreas, y el grado de ocupación de la franja costera alcanza el 70%.

SUELO			
URBANO	URBANIZABLE PROGRAMADO	URB. NO PROGRAMADO	OCUP. COSTA

Marbella	3250	1800	1200	70%
Fuengirola	640	130	220	90%
Benalmádena	900	300	570	85%
Mijas	1280	3000	4700	65%
Estepona	700	700	1000	55%





Fuente: GARCIA MANRIQUE E. et al. *Turismo política territorial...op.cit Elaboración propia.*

El precio del suelo empezó a subir en 1985, ya a su vez el de las viviendas; la razón podría encontrarse en el boom inmobiliario, si bien también se le llegó a relacionar con el descenso de la construcción de viviendas de protección oficial, lo que unido a que por parte de los ciudadanos se reclamaba con insistencia una solución al acceso a la vivienda.

6.3.3.2. Marco normativo.

❖ El P.G.O.U. de 1986.

El Ayuntamiento de Marbella acordó en 1981 la revisión-adaptación del PGOU al nuevo Decreto, y los trabajos previos fueron iniciados por la Diputación Provincial de Málaga.

En 1982 se expuso al público el Avance con la consiguiente suspensión de licencias en determinadas zonas del municipio. La aprobación inicial se produjo en 1983, y conllevó la suspensión total de licencias hasta 1985, en que se volvió a realizar una exposición pública. Con fecha 3 de junio de 1986 recayó la aprobación definitiva; la Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la J.A. exigía que se modificaran distintos aspectos y que posteriormente se redactara un Texto Refundido del mismo.⁶⁵¹

⁶⁵¹ Resolución de 3 de junio de 1986 del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía sobre la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, B.O.J.A. número 62, de 26 de junio de 1986, págs. 2.313 a 2.315. *Boletín Oficial de la Provincia*, núm 200 de 2 de setiembre de 1986, pág. 3865.

De ello se encargó el arquitecto Peralta de las Heras y sobre el Expediente de Cumplimiento recayó la aprobación definitiva el 12 de marzo de 1990⁶⁵²; procediéndose a continuación a tramitar el Texto Refundido del Expediente de Revisión del PGOU de Marbella, que sería conocido como “el Plan del 86”.

El Plan tenía que partir de un modelo territorial que se caracterizaba por una clara diferenciación entre los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales turísticas que se habían desarrollado desordenadamente por el territorio apoyándose en las escasas infraestructuras que existían y que bloqueaban prácticamente el litoral que había sido donde se habían volcado estos desarrollos preferentemente.

En el suelo urbano establecía cuatro áreas de crecimiento: al Sur y al Este, zonas de ensanche; al Oeste, zona de ciudad-jardín y al Norte la zona industrial.

Y por una estructura urbana que en los cascos urbanos se presentaba desordenada e inconexa y que en el resto del territorio estaba representada por la CN 340 y una serie de vías de penetración en fondo de saco, sin conexión entre ellas que daban lugar a lo que se denominó estructura en peine, con los escasos servicios existentes se encontraban sobre la propia CN 340; las zonas verdes ocupaban las vaguadas o lugares con poca accesibilidad y no rentables para su edificación, y el litoral era sistemáticamente bloqueado por zonas edificadas de carácter privado que hacían muy difícil el acceso al mismo.

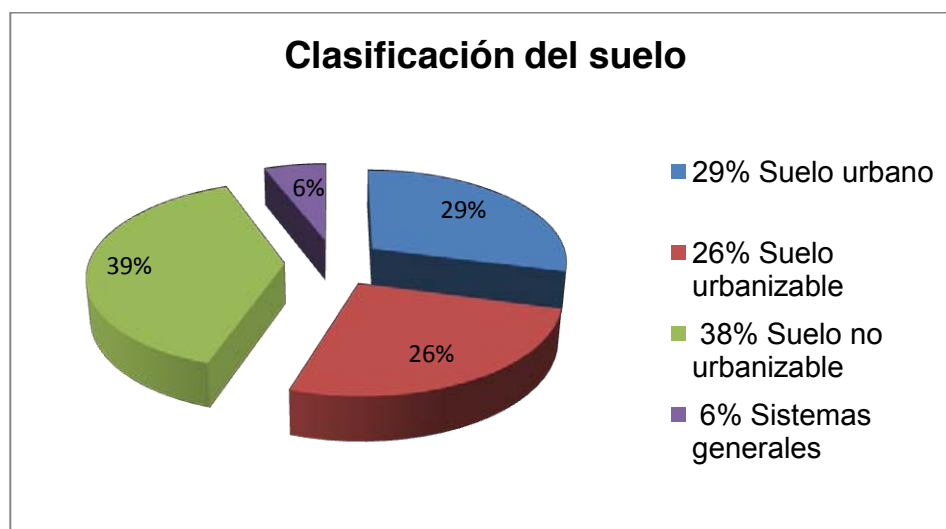
El Expte. de Revisión preveía⁶⁵³:

- 3.346,40 has. (32.464000 m2.s.) de suelo urbano.
- 3.002 has. de suelo urbanizable, de los cuales: 1.203,83 has. lo constituían el suelo urbanizable programado, 606,25 has. urbanizable transitorio y el resto, 1.192,17 has. el urbanizable no programado.
- 4.495,91 has. para suelo no urbanizable.
- 582,84 has. destinados a sistemas generales
- y 100 has. para playas.

⁶⁵² *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* número. 27 de 30 de marzo, págs 2.660 a 2.661.

⁶⁵³ En “Memoria de ordenación”, *PGOU de Marbella...*,cit.,

PGOU 86 CLASIFICACIÓN DEL SUELO en has.		
S. urbano		3.346,40
S. Urbanizable		3.002,25
	Programado	1.203,83
	Transitorio	606,25
	No programado	1.192,17
S. No urbanizable		4.495,91
Sistemas generales		682,84
TOTAL		11.527,40



Fuente: Expte. de Revisión y Adaptación y RP.G.O.U. Marbella 1986. Elaboración propia.

es decir que el 29% del suelo del T.M. era urbano y un 26% susceptible de convertirse en urbano; el 55% del suelo del T.M.

El Texto Refundido no alcanzaría la aprobación definitiva hasta Marzo de 1990,⁶⁵⁴ Por parte del Ayuntamiento no se procedió a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia con lo cual el PGOU careció de eficacia hasta tanto se produjo la referida publicación por parte de la Junta de Andalucía,⁶⁵⁵ en el año 2000.

El Plan distinguía un solo núcleo urbano, Marbella-núcleo, y el suelo urbanizable se distribuía en áreas:

⁶⁵⁴ Resolución de 12 de marzo de 1990, sobre la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Marbella (Málaga). *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, número 27, de 30/3/1990.

⁶⁵⁵ *Ley 7/1985 de abril...*, cit., Artículo 70.2. y *Ley 7/2002...* cit. Artículos 40 y 41.

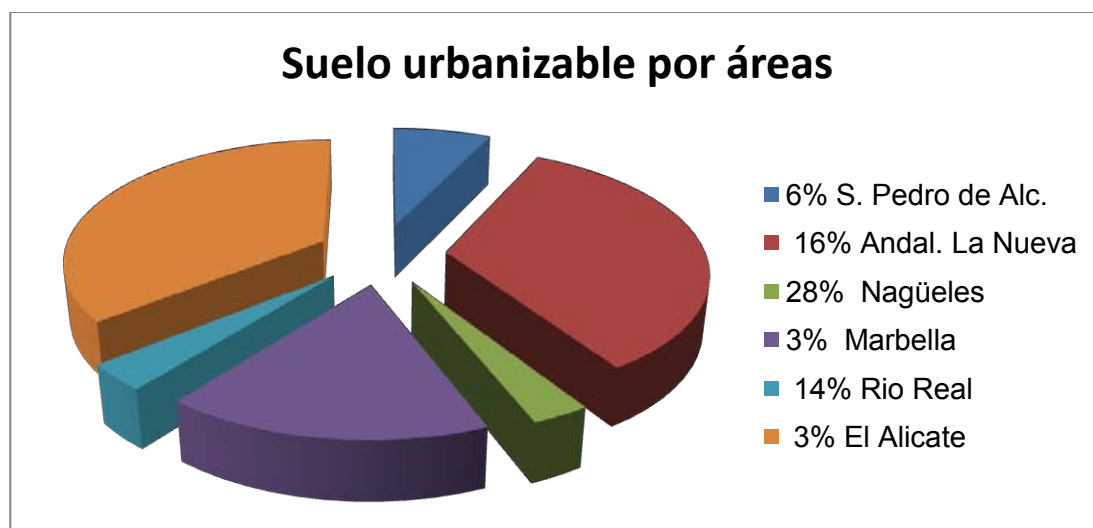
MARBELLA OESTE:

- Área de San Pedro de Alcántara, SP.
- Área de Nueva Andalucía, NA.
- Área de Nagüeles, NG.

MARBELLA ESTE:

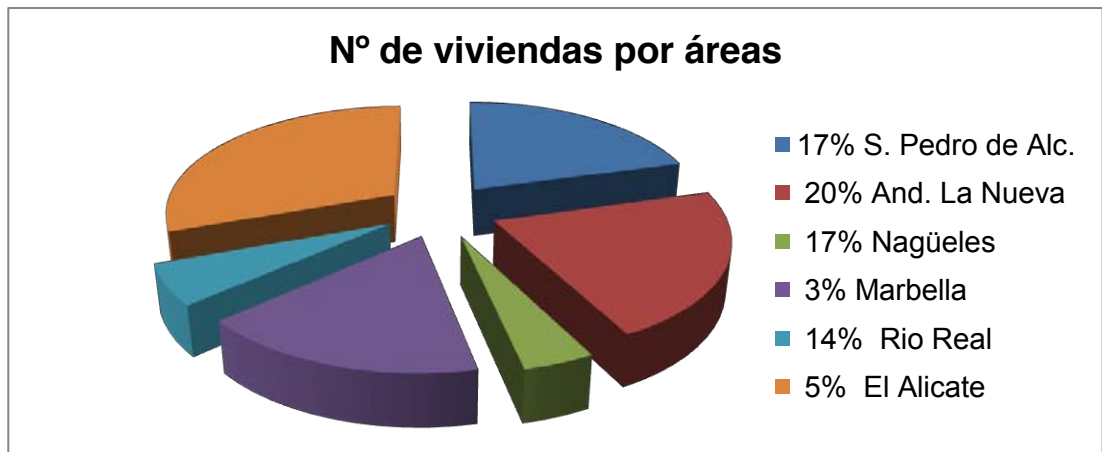
- Área de Marbella.
- Área de Río Real, RR.
- Área de la Víbora, VB.

destinando el mismo porcentaje de superficie de suelo, el 50%, para cada una de las dos zonas, Oeste y Este.



Fuente : P.G.O.U. Marbella 1986. Elaboración propia Fuente : Expte. de Revisión y Adaptación y RP.G.O.U. Marbella 1986. Elaboración propia.

En cuanto a las viviendas previstas, destinaba un porcentaje ligeramente superior a las que se podían desarrollar en la zona Oeste, 54 % que en la zona Este (46%).



Fuente : Expte. de Revisión y Adaptación y RP.G.O.U. Marbella 1986. Elaboración propia.

Extractado, el periplo recorrido por el PGOU del 86 fue el siguiente:

- BOP 02/09/86. Anuncio de aprobación definitiva con subsanación de deficiencias pendientes.
- BOP 04/04/89 y BOJA 30/03/1990. Anuncio aprobación inicial y definitiva del expediente cumplimiento de la resolución de la consejería por la que se aprobaba el PGOU. No se publicaron las normas urbanísticas.

6.4. PERIODO 1991-2007.

6.4.1. ESPAÑA.

6.4.1.1. Contextualización.

La burbuja inmobiliaria de Japón en 1990 junto con el aumento del precio del petróleo ocasionado por la guerra del Golfo provocó una gran crisis económica y financiera en el mundo.

España se preparaba para dos grandes eventos, la Exposición Universal de 1992 en Sevilla y los Juegos olímpicos de Barcelona 1992, por lo que los efectos de la recesión se hicieron sentir más tarde.

Tras la firma en 1992 del Tratado de Masstricht, Europa aunó su política económica, que le llevaría a la adopción de la moneda única en 1999.

En 1993 se celebraron elecciones generales resultando ganador el PSOE y siendo nombrado Presidente del Gobierno Felipe González, que seguiría una política económica liberal combinada con numerosas reformas sociales.

La economía entró en recesión ese mismo año, lo que se tradujo en un crecimiento espectacular del desempleo que marcaba un 24% de la población activa. A ello se unió la peor sequía que sufrió España en este siglo, que alcanzó su máxima cota en 1995, especialmente en Andalucía.

En 1996 las elecciones generales dieron como ganador al Partido Popular con José María Aznar como candidato a la Presidencia del Gobierno, que revalidaría el cargo en las elecciones del año 2000 con mayoría absoluta.

Desarrolló una política basada en la liberalización de la economía, la reducción del déficit público y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Tratado de Maastricht para la adopción del euro como moneda única, en 1999.

Entre otras se introdujeron medidas de liberalización del suelo que se convertirían en los cimientos del boom inmobiliario, base del nuevo crecimiento en la siguiente década, con un excesivo crecimiento del sector de la construcción que se convirtió en verdadero motor del crecimiento, y del desarrollo de la demanda interna.

La consecuencia inmediata fue la gran demanda de mano de obra poco cualificada, especialmente en la construcción y la hostelería, lo que permitió la

llegada masiva de inmigrantes. La población de España, prácticamente estancada, creció con fuerza y el número de inmigrantes empadronados pasó de 542.314 en 1996 a 3.034.000 en el año 2004.

En marzo de 2004, el aspirante a Presidente del Gobierno, José Luis Rodríguez Zapatero por el P.S.O.E ganó las elecciones.

6.4.1.2. Marco normativo estatal.

El año 1992 se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante LS92),⁶⁵⁶ que estaría vigente hasta el 27 de junio de 2008.

❖ Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS92).

En el Texto Refundido la clasificación del suelo era muy similar a la expuesta en la LS76, con algunas excepciones de poca importancia.

No planteaba modificaciones importantes respecto de la anterior, lo que unido a los diferentes recursos planteados le hizo ser considerada como una ley de paso. Se clasificaba por tanto el territorio en suelo urbano, suelo urbanizable (con la incorporación de su equivalente, el apto para urbanizar), y el suelo no urbanizable.

No obstante la ley fue acogida con recursos de inconstitucionalidad por parte de las Comunidades Autónomas de Baleares, Aragón y Cataluña y por Aragón, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña y Navarra, basado fundamentalmente en que la ley invadía sus competencias sobre ordenación del territorio.

En mayo de 1993, el Tribunal de Defensa de la Competencia elevó al Gobierno un informe que éste había solicitado dentro del marco del Programa de Convergencia del año 1992. Uno de los principales aspectos que analizaba dicho informe era el tema del suelo; el principal problema encontrado fue el excesivo control de la Administración en el planeamiento, hasta llegar a ralentizarlo. A raíz de este informe se formó ese mismo año una comisión de expertos sobre urbanismo, que presentó en 1994 un texto consensuado sobre los problemas del urbanismo expuestos en el informe anterior.

⁶⁵⁶ ESPAÑA. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 156 de 30 de Junio de 1992, págs 22.238 a 22.274.

Al margen de este último informe, a principios de 1995, el Consejo de Ministros llegó a un acuerdo llamado “Reformas estructurales para atajar el problema del suelo urbanizado”, en el que se consideraba que la principal causa de lo elevado de los precios del suelo y de la propia vivienda era la falta de suelo urbanizado, no de urbanizable, como se había sugerido en muchas ocasiones hasta el momento, y para paliar el problema se proponía entre otras medidas la de fomentar la intervención privada, introduciendo la figura del “agente urbanizador”, y la de simplificar la legislación para que fuera más flexible.⁶⁵⁷

Ese mismo año se aprobó el Real Decreto-Ley, 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, que planteaba la idea general de evitar la intervención estatal⁶⁵⁸.

❖ Sentencia TC 61/1997, de 20 de marzo de 1997.

Un año después del cambio de gobierno, el 20 de marzo de 1997, el Tribunal Constitucional emitió sentencia sobre los recursos de inconstitucionalidad presentados por las seis comunidades autónomas y se decantaba por la exclusividad competencial de las Autonomías.⁶⁵⁹

De esta sentencia se dedujeron una serie de consecuencias:

- La Sentencia estableció la distribución competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas y confirmaba la competencia exclusiva del legislador autonómico en la mayor parte de los capítulos que antes estaban comprendidos en la legislación urbanística: planificación, gestión urbanística,

⁶⁵⁷ Matesanz Perellada, *cit.*

⁶⁵⁸ En *Boletín Oficial del Estado*, núm. 139, de 8 de junio de 1996, págs. 18.971 a 18.972,

⁶⁵⁹ Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. Recursos de inconstitucionalidad 2.477/1990, 2.479/1990, 2.481/1990, 2.486/1990, 2.487/1990 y 2.488/1990 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por el Parlamento de Navarra, el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, la Diputación General de Aragón, la Junta de Castilla y León y el Gobierno de Canarias contra la Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en los recursos de inconstitucionalidad, acumulados a los anteriores, 2.337/1992, 2.341/1992 y 2.342/1992, promovidos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la Diputación General de Aragón y el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña frente al texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Voto particular. Pleno del Tribunal Constitucional, compuesto por don Álvaro Rodríguez Bereijo, Presidente; don José Gabaldón López, don Fernando García-Mon y González-Regueral, don Vicente Gimeno Sendra, don Rafael de Mendizábal Allende, don Julio Diego González Campos, don Pedro Cruz Villalón, don Carlos Viver Pi-Sunyer, don Enrique Ruiz Vadillo, don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera, don Tomas S. Vives Antón y don Pablo García Manzano, Magistrados, en *B.O.E.* Suplemento núm. 99 de 25 de abril de 1997.

desarrollo de la clasificación y régimen del suelo, todo lo relativo a disciplina urbanística, incluyendo el régimen sancionatorio y el régimen de las licencias. No obstante, persisten en ella las limitaciones definidas por el Texto Constitucional, en virtud de las cuales el Estado conserva la potestad en cuanto al ejercicio de los derechos y deberes constitucionales, valoraciones del Suelo e infraestructuras promovidas y/o gestionadas por el Estado.

- La ejecución administrativa del Planeamiento, la Gestión y la Disciplina Urbanísticas corresponde a los Órganos Municipales, de acuerdo con la Legislación Básica Local.
- El Plan Nacional de Ordenación, incorporado como instrumento de estructuración territorial de la totalidad del Estado por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de Mayo de 1956 es declarado nulo e inconstitucional.

❖ **Ley 7/1997 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.**

Con la finalidad de incrementar la oferta de suelo y con ello conseguir abaratar el suelo disponible, se aprueba la Ley 7/1997 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales,⁶⁶⁰ orientadas a simplificar los procedimientos y a acortar los plazos vigentes con el objetivo público de garantizar con mayor facilidad el acceso a la vivienda y reducir la enorme discrecionalidad existente.⁶⁶¹

Para abaratar los honorarios profesionales se modifican determinados aspectos de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, reguladora de los Colegios profesionales⁶⁶², entre otros el reconocimiento a la sujeción al régimen de libre competencia y limitación de la colegiación al domicilio del profesional, con validez para todo el territorio nacional, eliminándose la potestad de fijar honorarios mínimos.⁶⁶³

Esta Ley suprimió la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, por entender que la idea de la programación a cuatro años limitaba y rigidizaba el planeamiento y estableció el aprovechamiento

⁶⁶⁰ ESPAÑA. Ley 7/1997 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 90, de 15 de abril de 1997, págs. 11773 a 11775.

⁶⁶¹ *Ibidem.*, Exposición de Motivos.

⁶⁶² En *Boletín Oficial del Estado*, núm. 40, de 15 de febrero de 1974.

⁶⁶³ *Ley 7/1997...cit.*, Artículo 5.

Urbanístico y la cesión de suelo a los Ayuntamientos en suelo urbano y suelo urbanizable

Asimismo redujo los plazos de tramitación y modificó diversos aspectos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, relativos a la aprobación del planeamiento de desarrollo.⁶⁶⁴

❖ **Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante LS98).**

El vacío legal generado con la sentencia derogatoria 61/1997 anteriormente reseñada, condujo a que en 1998 se fraguara, ajustándose a la doctrina establecida en esta Sentencia⁶⁶⁵, el Proyecto de Ley Estatal de Régimen de Suelo y Valoraciones.

La Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones sería aprobada por las Cortes en julio ese mismo año⁶⁶⁶ y estuvo vigente desde el 4 de mayo de 1998 hasta el 1 de julio de 2007.

Esta Ley, que también fue objeto de un proceso de inconstitucionalidad por las comunidades autónomas por conflictos de competencias, tenía como objeto “definir el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional”⁶⁶⁷ y establecía tres tipos de suelo, que las Comunidades Autónomas, con plenas competencias en este ámbito, podían adoptar o modificar en su propia legislación.

En cuanto a Régimen del suelo, se seguía distinguiendo entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de forma similar a las leyes anteriores, y en los Municipios que carecieran de Plan General distinguía entre suelo urbano y suelo no urbanizable. La Ley explica el modo en que se aplicaran a los suelos los planeamientos anteriores en su disposición transitoria primera.

La novedad estriba en cómo se definen las clases de suelo⁶⁶⁸.

⁶⁶⁴ En *Boletín Oficial del Estado*, núm. 90, de 15 de abril de 1997, págs. 11773 a 11775

⁶⁶⁵ La Sentencia 61/1997, definió y delimitó las competencias entre el Estado y las CCAA en materia de urbanismo, y en el marco de tales exigencias se redactó la LS98.

⁶⁶⁶ ESPAÑA. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 89, de 14 de abril de 1998, págs. 12296 a 12304.

⁶⁶⁷ *Ibidem.*, Artículo 1.

⁶⁶⁸ *Ibidem.*, Artículos 7 al 11.

○ Suelo urbano.

Tenían la consideración de suelo urbano:

- aquellos terrenos que en ejecución del planeamiento hubieran sido urbanizados, de acuerdo con lo establecido.
- aquellos terrenos transformados que contaran con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de las misma y suministro de energía eléctrica.
- aquellos suelos que estuvieran consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la ordenación urbanística.

Es decir que ya se establecían dentro del suelo urbano dos categorías de suelo, el “suelo urbano consolidado por la urbanización” y el “suelo urbano con urbanización no consolidada”; era competencia de cada Autonomía definir qué cualidades debía tener un suelo para considerarlo urbano.

En cuanto a los deberes, los propietarios del suelo urbano consolidado por la urbanización tan solo tenían que completar a su costa la urbanización necesaria para que alcanzara la condición de solar y realizar la edificación de los mismos en los plazos establecidos.

Los de suelo urbano que carecieran de urbanización consolidada debían de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito, ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general pudiese incluir en su ámbito a los efectos de su gestión, ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del correspondiente ámbito y, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, realizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.⁶⁶⁹

○ Suelo urbanizable.

⁶⁶⁹ En *Boletín Oficial del Estado*, núm. 90, de 15 de abril de 1997, págs. 11773 a 11775

⁶⁶⁹ La Sentencia 61/1997, definió y delimitó las competencias entre el Estado y las CCAA en materia de urbanismo, y en el marco de tales exigencias se redactó la LS98.

⁶⁶⁹ ESPAÑA. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 89, de 14 de abril de 1998, págs. 12296 a 12304.

⁶⁶⁹ *Ibidem.*, Artículo 1.

⁶⁶⁹ *Ibidem.*, Artículos 7 al 11.

En esta clase de suelo se suprimía la distinción entre “suelo urbanizable programado” y “no programado”, y se producía un cambio sustancial en su definición: aquel que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable.⁶⁷⁰

Adquiere por lo tanto un carácter residual frente al tratamiento que venía recibiendo en todas las legislaciones anteriores, donde se le consideraba el suelo cuya transformación era necesaria por el Plan para su desarrollo. Esta clasificación venía a permitir el desarrollo urbano en la práctica totalidad del territorio.

En palabras de Perales Madueño ⁶⁷¹,

“Sin duda el Proyecto alentaba un principio liberalizador tendente a propiciar que el planeamiento no limitara innecesariamente el suelo urbanizable”

Los deberes de esta clase de suelo eran similares a los establecidos por las leyes anteriores; el ejercicio del derecho dependía de que el planeamiento general hubiera delimitado sus ámbitos o no. Si el ámbito de suelo urbanizable estaba delimitado, presentando el correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento.

La regulación tanto de la tramitación como las determinaciones y el contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación correspondía a las Comunidades Autónomas.⁶⁷²

○ Suelo no urbanizable.

En esta Ley adquiere el carácter de suelo residual y se distinguen varios tipos en función de las circunstancias que concurren en ellos: los suelos protegidos en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.⁶⁷³

En cuanto a la valoración, se eliminó la impopular medida del régimen de propiedad establecido en la reforma de 1992 que solo permitía la adquisición, gradual, de los derechos, en función del cumplimiento de los deberes; y se retomó el concepto de valoración conforme a la clasificación

⁶⁷⁰ *Ibidem.*, Artículo 10.

⁶⁷¹ PERALES MADUEÑO, F. “La reforma del régimen urbanístico del suelo y de las valoraciones” en *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, vol. XXIX, nº 113-114, págs. 531-540.

⁶⁷² *LS98...*, *cit.*, Artículo 16.

⁶⁷³ *Ibidem.*, Artículo 9.

urbanística y situación de los terrenos. Se valora por el “método residual dinámico”, que consiste en valorarlo deduciéndolo del valor de su aprovechamiento actualizado en la zona en que este se ubica, suprimiéndose la distinción entre valor urbanístico y valor inicial, en un intento de obtener valoraciones que se correspondieran con el valor real del suelo en el mercado.

A partir de la aprobación de esta Ley, la legislación de las CCAA será de aplicación preferente por ser una competencia exclusiva. La LS98 y los preceptos vigentes del TR92 serán de directa aplicación en todo el territorio nacional, sin que puedan ser contravenidos por disposiciones autonómicas y el TR76 se aplicará con carácter supletorio.

Las medidas liberalizadoras impulsadas por el Gobierno condujeron a una positiva evolución de la economía española.

❖ **Real Decreto Ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.**

Para corregir los efectos que el fuerte crecimiento de la demanda de los productos inmobiliarios producían en el precio del suelo, condicionado por la escasez de suelo urbanizable o urbanizado, en el año 2000, el Partido Popular, aún en el poder, aprobó el “Real Decreto Ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes”⁶⁷⁴, que modificaba la Ley del Suelo de 1998, con la intención de influir positivamente sobre el nivel de los precios. Estaría vigente hasta el 25 de junio de 2000.

En el suelo urbanizable, si no tenía delimitado el ámbito en el planeamiento, la iniciativa privada podría ejercer el derecho a promover la transformación en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento con definición de las condiciones para su desarrollo.⁶⁷⁵

El suelo no urbanizable quedaba definido como “aquel que el planeamiento general considerase necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.”⁶⁷⁶

❖ **Sentencia TC164/2001.**

⁶⁷⁴ ESPAÑA. Real Decreto Ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. *Boletín Oficial del Estado*, B.O.E. núm. 151 de 24 de Junio de 2000, págs. 22436 a 22438.

⁶⁷⁵ *Ibidem.*, Artículo 2.

⁶⁷⁶ *Ibidem.*, Artículo 1.

En julio de 2001 el Tribunal Constitucional de España⁶⁷⁷ emitió la Sentencia 164/2001, con un voto particular discrepante del magistrado Jiménez de Parga.

A esta Sentencia, que derogó parte de la Ley del Suelo del 98 por invadir competencias de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos, entre ellos los artículos 9 a 11 relativos a la calificación de suelo urbanizable, se le atribuye el haber frenado la liberalización del mercado de suelo.

❖ **Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.**

Tres años más tarde se aprobaría la Ley 10/2003 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes⁶⁷⁸ impulsada por un gobierno que veía en las medidas liberalizadoras acordadas la razón de la evolución positiva de la economía española y por lo tanto entendía necesario seguir avanzando en el proceso de liberalización para mantener el ritmo de crecimiento económico.

Su objetivo fundamental era estimular la competencia e influir positivamente sobre el nivel de precios.

El Gobierno entendía que para paliar la incidencia en el mercado de la vivienda del precio del suelo, condicionada a su vez por el fuerte crecimiento de la demanda y la escasez de suelo urbanizable o urbanizado, según los casos, se hacía necesario la objetivización de la clasificación del suelo no urbanizable y el incremento de la oferta de suelo urbanizable.

⁶⁷⁷ TC Pleno. Sentencia 164/2001, de 11 de julio de 2001. Recursos de inconstitucionalidad 3004/98, y 3182/98 (acumulados). Promovidos por el Parlamento de Navarra; ochenta y cuatro Diputados de los Grupos Parlamentarios Socialista, Federal de Izquierda Unida y Mixto, y el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura contra la Ley de las Cortes Generales 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Competencias en materia de urbanismo y derecho de propiedad; planeamiento general y de desarrollo; acción pública y participación privada; reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento; participación pública e información urbanística; clasificación del suelo; facultades y deberes urbanísticos de los propietarios de suelo; consolidación del suelo urbano; cesiones de aprovechamiento; derecho de consulta; autorización de usos y obras de carácter provisional o de interés público; valoración de los terrenos; expropiaciones urbanísticas; derecho de reversión; indemnizaciones; Ceuta y Melilla; territorios insulares; Disposiciones transitorias. Nulidad parcial e interpretación de la Ley. Voto particular. Pleno del Tribunal Constitucional, compuesto por don Pedro Cruz Villalón, Presidente; don Carles Viver Pi-Sunyer, don Rafael de Mendizábal Allende, don Julio Diego González Campos, don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera, don Tomás S. Vives Antón, don Pablo García Manzano, don Pablo Cachón Villar, don Fernando Garrido Falla, don Vicente Conde Martín de Hijas, don Guillermo Jiménez Sánchez y doña María Emilia Casas Baamonde, Magistrados." En *B.O.E.* núm 194, Suplemento, 14 de agosto de 2001.

⁶⁷⁸ En *Boletín Oficial del Estado*, núm. 121 de 21 de mayo de 2003, págs.19255 a 19258.

Para ello potencia el desarrollo de los suelos urbanizables, dotándolos de una mayor flexibilidad ampliando previsiones normativas en vigor y para evitar posibles bloqueos de las iniciativas urbanizadoras como consecuencia de la inactividad de la Administración, establece la aplicación del “silencio positivo”.

Asimismo modifica los artículos correspondientes las valoraciones de los suelos urbanos y urbanizables, “explicitando la aplicación en cada caso de uno u otro método, descartando de forma expresa los elementos especulativos y expectativas cuya presencia futura no esté asegurada y ratificando la deducción de la totalidad de los gastos de transformación del suelo que contempla la propia ley”.

En opinión de Matesanz Perellada⁶⁷⁹, estas políticas de desarrollo económico, basadas fundamentalmente en un crecimiento urbanístico indiscriminado del territorio, se oponían frontalmente a los principios que la Unión Europea fue aprobando durante esos años en materia de medio ambiente.

❖ **Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.**

El 10 de mayo de 2007 se aprueba la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (en adelante LS07)⁶⁸⁰, en sustitución de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones. Entró en vigor el 1 de julio de 2007 y estaría vigente hasta el 27 de junio de 2008.

Frente a la preocupación constante de la legislación urbanística anterior por la “creación de nueva ciudad” opta por el modelo de “ciudad compacta”, en una obsesiva búsqueda del desarrollo sostenible, para “evitar los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada”

En la Ley, el legislador, en consonancia con al STC 61/97 huye del empleo de técnicas urbanísticas como la clasificación y categorización del suelo y pasa a hablar de “situaciones básicas del suelo”⁶⁸¹. Son las situaciones en que se puede encontrar el suelo y que la Ley reduce a dos, en función de que esté transformado o no: “suelo rural” y “suelo urbanizado”, como determinantes para el contenido del derecho de propiedad.

⁶⁷⁹ Matesanz Perellada, *cit.*, págs.7-61,

⁶⁸⁰ ESPAÑA. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, número 28 de 29 de mayo de 2007, págs. 23266 a 23284.

⁶⁸¹ *Ibidem.*, Artículo 12.

○ Situaciones básicas del suelo (Clasificación)

• Suelo rural.

El suelo rural lo componen aquellos suelos que estando previsto en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística su paso a la situación de suelo urbanizado no hayan terminado la correspondiente actuación de urbanización y aquellos que se encuentren preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización. Lo determinan los instrumentos urbanísticos de la Comunidad Autónoma correspondiente.⁶⁸²

Con la finalidad de impedir la especulación y preservar el resto del suelo rural, la Ley establece que la Administración competente posibilite en el planeamiento el paso de la situación de suelo rural a urbanizado mediante la urbanización, del suelo que se considere necesario para satisfacer las necesidades.⁶⁸³ La nueva Ley no elimina el paso de suelo rural a la de suelo urbanizado mediante la urbanización, por lo que el legislador autonómico puede mantener la clasificación como suelo urbanizable y la posterior ejecución del planeamiento que lo prevea.

• Suelo urbanizado.

Integran el suelo urbanizado aquellos suelos el que de forma legal y efectiva estén integrados en la red de dotaciones públicas y los servicios propios de una población, es decir que las parcelas cuenten con las dotaciones y servicios necesarios según la legislación o que solo estén pendientes de realizar las conexiones a las instalaciones en funcionamiento, al margen de que estén o no edificadas.⁶⁸⁴

○ Actuaciones de transformación urbanística.

Aparece un nuevo concepto, el de “Actuaciones de transformación urbanística”, diferenciando entre

- las “actuaciones de urbanización”, tendentes a crear, reformar o renovar el suelo urbanizado⁶⁸⁵, y

⁶⁸² *Ibidem.*, Artículo 12.2.

⁶⁸³ *Ibidem.*, Artículo 10.

⁶⁸⁴ *Ibidem.*, Artículo 12.3.

⁶⁸⁵ *Ibidem.*, Artículo 14. “Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios

- las “actuaciones de dotación”⁶⁸⁶, que se centran en el suelo ya urbanizado, y que están encaminadas tendentes a aumentar las dotaciones con el fin de reajustar su proporción en consonancia con los nuevos usos, un aumento de edificabilidad o de la densidad, que tuvieran inicialmente asignados.

Esta última se divide a su vez en “actuaciones de dotación de nueva urbanización” para pasar de suelo rural a suelo urbanizado y “actuaciones de dotación de reurbanización”, para reformar o renovar la urbanización de un suelo ya urbanizado.

En función de la actividad establece el régimen de deberes y derechos del promotor de las mismas ⁶⁸⁷ (sea propietario o no) generadoras de plusvalías en las que debe de participar la comunidad: la cesión de suelo para viales, zonas verdes y dotaciones, la cesión de entre un 5 y un 15% para la administración, el coste y ejecución de la urbanización y la garantía de realojo, entre otras.

Entre las principales novedades se encuentra el establecimiento de la reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas que pasa a ser del 30% de la edificabilidad residencial en el suelo que vaya a ser incluido en nuevas actuaciones de urbanización,⁶⁸⁸ y la ampliación de la banda de cesión de aprovechamiento⁶⁸⁹, que no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento.

○ Valoración del suelo.

La Ley parte de la premisa de que “debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto”.⁶⁹⁰

Tanto el suelo rural, es decir, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, como el urbanizado, aquel en el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización, la valoración se realizará conforme a su naturaleza.

exigidos por la ordenación territorial y urbanística, y as que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.”

⁶⁸⁶ *Loc.cit.*, “Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.”

⁶⁸⁷ *Ibidem.*, Artículo 16.1.

⁶⁸⁸ *Ibidem.*, Artículo 10.

⁶⁸⁹ *Ibidem.*, Artículo 16.

⁶⁹⁰ *Ibidem.*, Exposición de motivos, V.

De tal modo, que el suelo rural solo se podrá valorar mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.⁶⁹¹

El suelo urbanizado según el “valor de repercusión” si no está edificado, y el de “tasación conjunta” si es suelo edificado y las edificaciones, construcciones e instalaciones si se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hubiesen sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.⁶⁹²

6.4.2. ANDALUCÍA.

6.4.2.1. Contextualización.

En junio de 1990 se celebran las terceras elecciones autonómicas con Manuel Chaves como candidato por el PSOE a la Presidencia, que resultó elegido.⁶⁹³

La Junta Electoral Central, declaró el 8 de marzo de 2007 oficiales los resultados del referéndum celebrado el 18 de febrero de 2007, sobre el Proyecto de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía⁶⁹⁴, previamente aprobado el 20 de diciembre de 2006 por el Senado.

Se trataba de un texto con el que, entre otros objetivos, la Comunidad Autónoma pretendía alcanzar el máximo techo competencial y ampliar los derechos sociales de sus ciudadanos.⁶⁹⁵

⁶⁹¹ *Ibidem*. Artículo 22.1.

⁶⁹² *Ibidem*. Artículo 21.2.

⁶⁹³ Ocupó el cargo durante 19 años de forma ininterrumpida, hasta el año 2008 en que es nombrado Ministro por el entonces Presidente del Gobierno José Luis Rodríguez Zapatero, siendo sustituido en el cargo por José Antonio Griñán.

⁶⁹⁴ ANDALUCÍA. Decreto del Presidente 2/2007, de 16 de enero, por el que se somete a referéndum el Proyecto de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 12 de 17 de enero de 2007. ESPAÑA. *Boletín Oficial del Estado* núm. 15 de 17 de enero de 2007.

⁶⁹⁵ El texto del Estatuto fue publicado como Ley Orgánica. ANDALUCÍA. Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 56 de 20 de Marzo de 2007 y *B.O.E.* núm. 68 de 20 de Marzo de 2007.

6.4.2.2. Marco normativo.

Aunque el urbanismo fue una de las primeras competencias que le fueron transferidas a la Junta de Andalucía mediante el Real Decreto 698/1979, de 13 de febrero, y de que el Estatuto de Autonomía de Andalucía le dota de la competencia exclusiva en materia de política territorial⁶⁹⁶, el urbanismo se desarrolló aplicando la legislación estatal.

❖ Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LOTA).

En esta tercera legislatura renace la ordenación del territorio con la creación de nuevo de una Dirección General de Ordenación del Territorio que traerá como primer resultado la aprobación de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía⁶⁹⁷ (en adelante LOTA), que entró en vigor el 22 de Enero de 1994.

El objetivo principal de esta ley se basa en la planificación territorial de Andalucía estableciendo en su Artículo 2.2. como objetivos específicos la articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma y “la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo socioeconómico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza y del patrimonio histórico y cultural”.

Para tal fin se crean dos instrumentos de ordenación territorial de ordenación integral⁶⁹⁸:

- los Planes de Ordenación del Territorio de Andalucía
- los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (en adelante POTS).

y dos instrumentos de ordenación territorial de carácter sectorial.

- los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio (en adelante PIOT)

⁶⁹⁶ ESPAÑA. Artículo 56.5. Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, Estatuto de Autonomía para Andalucía. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 9 de 11 de enero de 1982. ANDALUCÍA. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm.2 del 1 de febrero de 1982.

⁶⁹⁷ Ley 1/1994, de 11 de enero..., *cit.*

⁶⁹⁸ *Ibidem.*, Artículo 5.1.

- y las Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio, actuaciones singulares no incluidas en planes y que figuran en el Anexo de la Ley 1/94.

Los instrumentos de ordenación territorial de carácter sectorial tienen carácter operativo y pueden contemplar actuaciones a escala regional o local. En general establecen, dentro del Plan Andaluz de Medio Ambiente, los objetivos, directrices y actuaciones para unos ámbitos sectoriales concretos.

- Los Planes de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Son vinculantes para el planeamiento urbanístico general, en distinto grado, según su naturaleza:

- Normas de aplicación directa, que pueden afectar a suelos urbanizables y suelos no urbanizables,
- Directrices, cuya concreción corresponde a la administración que haya de aplicarla, y
- Recomendaciones, que tienen un carácter indicativo y que la administración responsable de su desarrollo tendría que justificar, en el caso de no seguirla, las razones que tiene para ello.

Los constituyen:

- El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (en adelante POTA).

Es un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional.

Los Decretos por los que se acuerdan su formulación⁶⁹⁹ y el Decreto por el que se aprobaban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía⁷⁰⁰ fueron aprobados por Decreto 206/2006 de 28 de noviembre.⁷⁰¹

⁶⁹⁹ ANDALUCÍA. Decreto 83/1995..., *cit.*

⁷⁰⁰ ANDALUCÍA. Decreto 103/1999..., *cit.*

⁷⁰¹ ANDALUCÍA. "Decreto 206/2006" en *Boletín oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 250 de 29 de diciembre de 2006, pág. 14.

- El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.

Es otro instrumento de planificación y ordenación integral, incorporado en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre⁷⁰², tiene por objeto la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía en un ámbito que abarca como mínimo los primeros 500 metros de la Zona de Influencia del Litoral, además de otras zonas que considera necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del sistema.

Actualmente se encuentra formulado el plan de Protección Corredor Litoral de Andalucía, que afecta a 62 municipios con una superficie de 8.292,00 km². y una población de 3.038.159 personas.

- Los Planes de Ordenación Subregional de Andalucía

Sobre la base de la nueva ley de ordenación del territorio se inicia la planificación territorial subregional para afrontar la problemática de ordenación de las áreas metropolitanas de Andalucía, que junto a determinados tramos del litoral eran los espacios que sufrían más rápidamente los cambios y presiones en cuanto a los usos del suelo.

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se formulan para espacios menores que precisen la mejora de su estructura territorial y de la articulación física interna que puedan constituir ámbitos funcionales unitarios. Establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las actividades de los particulares.

En esta etapa se produce la aprobación de una serie de planes de ordenación territorial subregional:

⁷⁰² ANDALUCÍA. “Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre” por el que se incorpora a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, en *Boletín oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 233 de 28 de noviembre de 2012, pág. 10.

Cuadro 1. Magnitudes de los ámbitos de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en Andalucía.

Ámbitos	Población 2008	Nº municipios	Superficie (km²)	Estado de tramitación
Aglomeración urbana de Granada	500.469	32	891,0	Aprob. 1999
Poniente de Almería	232.027	9	922,2	Aprob. 2002
Sierra de Segura (Jaén)	26.690	13	1.933,0	Aprob. 2003
Ámbito de Doñana	121.975	13	2.732,0	Aprob. 2004
Bahía de Cádiz	425.462	5	606,1	Aprob. 2004
Costa del Sol occidental (Málaga)	358.433	9	941,2	Aprob. 2006
Litoral occidental de Huelva	101.186	7	729,6	Aprob. 2006
Litoral oriental - Axarquía (Málaga)	160.488	29	985,9	Aprob. 2006
Levante de Almería	85.506	11	1.198,6	Aprob. 2009
Aglomeración urbana de Sevilla	1.471.723	46	4.912,6	Aprob. 2009
Aglomeración urbana de Málaga	851.538	13	1.330,0	Aprob. 2009
Costa noroeste de Cádiz	117.719	4	349,0	En tramitación
La Janda (Cádiz)	96.485	7	1.535,4	En tramitación
Campo de Gibraltar (Cádiz)	261.378	7	1.514,4	En tramitación
Aglomeración urbana de Almería	244.873	9	1.159,0	En tramitación
Litoral de Granada	125.437	17	787,1	En tramitación
Aglomeración urbana de Huelva	235.127	8	964,0	En tramitación
Sur de Córdoba	273.789	31	3.444,0	En redacción
Sierra de Aracena (Huelva)	39.854	29	3.015,0	En estudio
Aglomeración urbana de Córdoba	357.946	8	2.332,0	En estudio
Alto Almanzora (Almería)	56.363	27	1.631,4	En estudio
Centro Norte de Jaén	277.297	35	4.856,3	En estudio
Aglomeración Urbana de Jaén	216.248	14	1.578,9	En estudio
Revisión: Bahía de Cádiz-Jerez(*)	205.364	1	1.186,5	En estudio
Total POTs	6.833.377	384	41.535,5	
Total Andalucía	8.202.220	770	87.597,0	
% Andalucía	83,3	49,9	47,4	

(*) Datos referidos al municipio de Jerez de la Frontera. Fuente: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Fuente: Tercer informe de desarrollo de desarrollo territorial de Andalucía 2010. pág.290

❖ **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

La situación provocada por la Sentencia 61/1997 obligó a las CC.AA. a dictar normas propias en materia de urbanismo, observando las determinaciones establecidas por el T.C. y el legislador estatal.

Con objeto de regular la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma se aprueba en el 2002 la Ley

de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) ⁷⁰³ la segunda norma fundamental que junto a la LOTA constituyen el origen de un Derecho propio del urbanismo en Andalucía.

Entre sus objetivos se marcó hacer efectivo el mandato constitucional establecido en el artículo 47 de la Constitución, en orden a garantizar el acceso a una vivienda digna, y a fin de facilitar la disponibilidad de suelo para las políticas públicas de vivienda y de agilizar los procesos de transformación del suelo establece mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo.

Entre estos mecanismos, se recoge la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios contengan disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.⁷⁰⁴

Entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, fijando la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística mediante la cesión de suelo en el máximo permitido por la legislación estatal, es decir el correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado.⁷⁰⁵

○ Figuras de planeamiento.

La ley se establece unos Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, que están constituidos por el Planeamiento General y los Planes de Desarrollo.

■ El Planeamiento General.

Define el modelo de ocupación y utilización del suelo y los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial del municipio.

Establece las determinaciones sobre la clasificación y, en su caso, categorización del suelo; define los elementos fundamentales de los sistemas de redes públicas (sistemas generales y locales en otras

⁷⁰³ ANDALUCÍA. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 154 de 31 de Diciembre de 2002. ESPAÑA. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 12 de 14 de Enero de 2003.

⁷⁰⁴ *Ibidem.*, Artículo 10.1.A.b. "En el caso de los municipios de relevancia territorial se les exige una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial."

⁷⁰⁵ *Ibidem.*, Artículo 54.2.b).

denominaciones); realiza la división del suelo en áreas homogéneas (ámbitos de actuación o sectores) con los criterios y condiciones básicas de los correspondientes usos y aprovechamientos urbanísticos; y el régimen específico de usos del suelo no urbanizable de protección.

Está integrado por los siguientes planes:

- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU.)

La LOUA los define como el instrumento que establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal, organiza la gestión de su ejecución y establecen la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general, las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y la ordenación pormenorizada.

Un conjunto de determinaciones que deben de definir,

- La clasificación del suelo y sus categorías.
- Los Sistemas Generales y los Sistemas Locales, constituidos por los Parques y Jardines, las Infraestructuras y Servicios, y el resto de las Dotaciones públicas.
- Los usos, densidades y edificabilidades globales para las zonas concretas para las parcelas.
- Las reservas para viviendas protegidas.
- Los ámbitos y elementos de interés por sus valores históricos, arquitectónicos, culturales, naturales y paisajísticos.
- Las previsiones de programación y gestión de la ordenación propuesta.

- Los Planes de Ordenación Intermunicipal (POI).

Que tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

- Los Planes de Sectorización (PS).

Que tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado; constituyen los que anteriormente se denominaban Planes de Actuación Urbanística.

■ Los Planes de Desarrollo.

Se concretan en las siguientes figuras de planeamiento:

- Planes Parciales de Ordenación, (PPO).⁷⁰⁶

Constituyen un instrumento de planeamiento que tiene por objeto el desarrollo de sectores completos de Suelo urbanizable sectorizado o de Suelo urbano no consolidado delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o por el resto de los instrumentos de planeamiento general (POI y PS).

El Plan Parcial de Ordenación (PPO) lleva a cabo la ordenación detallada precisa para la ejecución de los sectores pudiendo también modificar la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales con carácter potestativo para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, respetando siempre la ordenación estructural.

La elaboración puede ser realizada tanto por la Administración como por los particulares; y tanto su formulación como su aprobación definitiva corresponden a los Municipios.

- Planes Especiales, (PE).⁷⁰⁷

Desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

Entre sus finalidades puede estar la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas, o definir y proteger sistemas generales, proteger infraestructuras, servicios,...etc.

- Estudios de Detalle, (ED).⁷⁰⁸

Tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, pero no pueden ordenar, esa facultad de planeamiento de desarrollo solo la tienen los PPO y los PE.

⁷⁰⁶ *Ibidem.*, Artículo 13.

⁷⁰⁷ *Ibidem.*, Artículo 14.

⁷⁰⁸ *Ibidem.*, Artículo 15.

○ Clasificación del suelo.

Se mantiene la clasificación del suelo como en la LS98, siendo una de las determinaciones estructurales comunes a todos los municipios establecer la delimitación y superficie de cada uno de ellos:

- El suelo urbano.⁷⁰⁹

Otra de las determinaciones que ya apuntaba la LS 98 y que se entendía competencia de las CCAA era la posibilidad de establecer dentro de las diferentes clasificaciones de suelo la “categorización” de los suelos que la integran.

La LOUA contrapone dos categorías de suelo urbano:

- el del suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que estén urbanizados o tengan la consideración de solares.
- el del suelo urbano no consolidado, que necesitan de una actuación de transformación urbanística, bien por constituir vacíos relevantes que requieren una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes; bien por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos.

Las razones también pueden encontrarse

- en que la urbanización precise de la mejora, rehabilitación, o de su renovación, por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- o porque se haga necesario un incremento o mejora de las dotaciones, así como, en su caso, de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento le atribuya o reconozca, en parcelas integradas en áreas homogéneas, respecto del aprovechamiento preexistente.

⁷⁰⁹ *Ibídem.*, Artículo 45.2.

En este caso las parcelas podrán excluirse de las áreas de reparto constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.⁷¹⁰

- El suelo urbanizable.⁷¹¹

En el suelo Urbanizable se retomaban las tres categorías de suelo: Urbanizable Ordenado, en adelante SUO; Urbanizable Sectorizado, en adelante SUS, en la LS90 denominado Suelo Urbanizable Programado y Urbanizable No Sectorizado, en adelante SUNS que anteriormente se denominaba Suelo Urbanizable No Programado.

- el suelo Urbanizable Ordenado SUO, lo constituyen terrenos que forman sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada, no siendo necesario la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación.
- el Suelo Urbanizable Sectorizado, SUS, está integrado por los terrenos incluidos en sectores, que necesitan tramitar un Plan Parcial de ordenación PPO con las condiciones y los requerimientos que le exija el PGOU para, tras la aprobación de su ordenación detallada transformarse en Suelo Urbanizable Ordenado.
- suelo urbanizable no sectorizado, SUNS, integrado por terrenos que mediante la tramitación de un Proyecto de Sectorización pasan a tener la categoría de Sectorizado.

- El suelo no urbanizable⁷¹².

Este suelo deja de tener carácter residual; la Ley viene a precisar los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador mediante su clasificación como suelo no urbanizable.

Siguiendo un criterio similar al establecido en la LS98 el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer hasta cuatro categorías de suelo⁷¹³ : suelo no urbanizable de especial protección, por legislación específica o por la planificación territorial o urbanística, de carácter natural o

⁷¹⁰ *Ibidem.*, Artículo 46.2.

⁷¹⁰ *Ibidem.*, Artículo 58.2.

⁷¹¹ *Ibidem.* Artículo 47.

⁷¹² *Ibidem.*, Artículo 46.

⁷¹³ *Ibidem.*, Artículo 46.2.

rural, o del Hábitat Rural Diseminado, y prohíbe las construcciones que no estén destinadas a explotaciones agro-ganaderas o que no tengan la consideración de interés público⁷¹⁴.

- El convenio urbanístico de planeamiento.

Se introduce un nuevo concepto de participación en el planeamiento, el convenio urbanístico a celebrar entre Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros; y asimismo entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, de forma conjunta o separada, con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo.

- Gestión del desarrollo.

Se mantiene el concepto de Aprovechamiento urbanístico, diferenciando entre Aprovechamiento objetivo, Aprovechamiento subjetivo, Aprovechamiento preexistente y Aprovechamiento medio, que viene a sustituir al denominado anteriormente Aprovechamiento tipo.

Se mantiene el concepto de áreas de reparto⁷¹⁵, debiendo los Planes Generales de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como los Planes de Sectorización, determinar el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto delimitada, mediante el establecimiento de diferentes coeficientes unitarios, indicando como realizar su cálculo en función del tipo de suelo.⁷¹⁶

Se introduce el concepto de convenios urbanísticos de gestión que podrán suscribir la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, conjunta o separadamente, con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.⁷¹⁷

Se potencia la figura del agente urbanizador, que puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo.⁷¹⁸

⁷¹⁴ *Ibidem.*, Artículo 52.B) y C).

⁷¹⁵ *Ibidem.*, Artículo 58.

⁷¹⁶ *Ibidem.*, Artículo 61.

⁷¹⁷ *Ibidem.*, Artículo 95.1.

⁷¹⁸ *Ibidem.*, Artículo 97.bis.1.

Se mantienen los sistemas de actuación, públicas, Cooperación y Expropiación y privada Compensación.⁷¹⁹

❖ **Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.**

El 11 de noviembre se aprueba la Ley 13/2005 de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo⁷²⁰ que viene a modificar y a completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas en todos los municipios andaluces, no solo en los de relevancia territorial, y con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo con vistas a aumentar la oferta de VP.

Se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida y las condiciones para la titularidad de la propiedad, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma reglamentaria. Asimismo se contemplan una serie de medidas enfocadas a reforzar su cumplimiento y se crean las Juntas Arbitrales en materia de vivienda como órganos especializados para la resolución de conflictos en relación con los contratos realizados en materia de vivienda.

❖ **Ley 1/2006 de 15 de mayo de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.**⁷²¹

En mayo de 2006 se modifica la LOUA con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, con la finalidad de aumentar la oferta de suelo suficiente con destino a la promoción

⁷¹⁹ *Ibidem.*, Artículo 107.

⁷²⁰ ANDALUCÍA. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 227 de 21 de Noviembre de 2005. ESPAÑA. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 300 de 16 de Diciembre de 2005.

⁷²¹ ANDALUCÍA. Ley 1/2006 de 15 de mayo de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm.98 de 24/05/2006.

de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.⁷²²

La principal novedad consiste en que se establece que cuando se implanten usos residenciales, sea cual sea el uso global del suelo y el tipo de vivienda que se construya, la ordenación urbanística debe de garantizar suelo suficiente para dotaciones, equipamientos y servicios adecuados a la población incluyendo las reservas del 30% de la edificabilidad de cualquier tipología residencial.

❖ **Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (POTA).**

El 27 de junio de 2006 mediante el Decreto 129/2006 se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio (POTA)⁷²³ en cumplimiento de lo establecido en el Capítulo I del Título I de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma.

Finalizada la tramitación parlamentaria, el Consejo de Gobierno, tras realizar las adaptaciones procedió a su publicación mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y se acuerda su publicación.⁷²⁴

La Junta lo define como “un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz y marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio”.⁷²⁵

A partir de su aprobación, los Planes Generales que sean revisados habrán de adecuarse al modelo de ciudad previsto en el POTA.

⁷²² *Ibidem*. Exposición de motivos.

⁷²³ En *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 136 de 17 de Julio de 2006.

⁷²⁴ ANDALUCÍA: Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta al Plan de Ordenación de Andalucía del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 250 de 29 de diciembre de 2006.

⁷²⁵ INFORMACIÓN AMBIENTAL. vi: 24 junio 2014. (en línea) <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/portalweb>.

6.4.3. MARBELLA.

6.4.3.1. Contextualización.

El análisis de las actuaciones urbanísticas del Ayuntamiento de Marbella, en el periodo 1991-2006, permite apreciar una definida línea de acción diseñada sobre la base de la reducida eficacia en el control jurídico de las actuaciones municipales.⁷²⁶

Dos acontecimientos delimitan el análisis de las actuaciones urbanísticas del Ayuntamiento de Marbella en este periodo 1991-2006:

1. el 16 de mayo de 1991, el partido de nueva formación Grupo Independiente Liberal, GIL, cuyas listas encabezaba Jesús Gil y Gil⁷²⁷, resultó vencedor de las elecciones municipales por mayoría absoluta.
2. el Decreto de disolución del Ayuntamiento de Marbella.⁷²⁸

Tras su llegada a la alcaldía en 1991, Jesús Gil ideó un nuevo modelo urbanístico para Marbella, al que se denominó “urbanismo a la carta”.

En el Ayuntamiento de Marbella se instaló un sistema de corrupción urbanística generalizado que propició un urbanismo a la carta a cambio de recibir dinero procedente de los promotores, a los que se les exigían estas comisiones ilegales si querían obtener licencia o mejores rendimientos urbanísticos.

Pero nadie quiso ver ninguna señal de la corrupción.

La Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, redujo los instrumentos de programación territorial del municipio al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1986. Al no haber sido publicada su aprobación desde 1990, no podía ser considerado vigente en base a los

⁷²⁶ BLANCO SANCHEZ, A. “Las desviaciones jurídicas del Ayuntamiento de Marbella”, en *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, número 309, Instituto de Administración Pública, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Número 309, Enero 2009, pág.175

⁷²⁷ Condenado por el Juzgado de lo Penal número 14 de Madrid, en sentencia de fecha 16 de diciembre de 1992, como autor de un delito de estafa, e indultado en 1994, siendo Presidente del Gobierno Felipe González y Ministro de Justicia Juan Alberto Belloch Julbe. *Vid., ESPAÑA. Real Decreto 517/1994*, de 17 de marzo, por el que se indulta a don Jesús Gil y Gil, en *Boletín Oficial del Estado*. núm. 91, de 16 abril 1994, pág.11749.

⁷²⁸ ESPAÑA. Real Decreto 421/2006, de 7 de abril, por el que se dispone la disolución del Ayuntamiento de Marbella. *Boletín Oficial del Estado*, número 84, de 8 de abril de 2006, págs.13820-13821.

efectos derivados efecto de la doctrina jurisprudencial ⁷²⁹ que vino a confirmar la necesidad de publicación de los Planes en los diarios oficiales como requisito indispensable para su vigencia.

La invalidación de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella de 1986 vino a ofrecer al Ayuntamiento un inestimable marco desregularizado desde el que actuar; se vio habilitado para operar sin condicionantes, con la dogmática de la desregulación y la consideración de la actividad urbanística como un inapreciable motor de desarrollo.

Se concedían licencias urbanísticas en función de la libre ocurrencia de los titulares municipales, sin reparar en el posible conflicto con las premisas urbanísticas del dominio público, de las redes de infraestructuras, de las zonas verdes o los derechos consolidados de los propietarios colindantes. Para los mandatarios municipales existía una premisa: cualquier superficie libre es susceptible de tener un destino inmobiliario donde materializar beneficios, que aún siendo privados, se habían de compartir obligatoriamente entre los propietarios y determinados titulares del Ayuntamiento. Ello lógicamente, al margen de cualquier procedimiento administrativo.

Sin la colaboración necesaria del poder político, sin la permisividad de los jueces, de banqueros, notarios y registradores, y sin la complicidad de muchos medios de comunicación, que permitían que en sus páginas y en las ondas Gil arremetiera contra quienes osaban denunciar sus tropelías, y en definitiva, sin el respaldo de una población que le votaba mayoritariamente, nada de esto, se hubiera producido.

Las licencias urbanísticas son actos reglados que se otorgan o deniegan de conformidad con el ordenamiento urbanístico, sin que de ninguna forma puedan emplearse facultades urbanísticas discrecionales. El acto de otorgamiento o denegación de una licencia es de condición reglada y no cabe aquí la discrecionalidad.

“ Es sabido y así lo proclama reiterada Jurisprudencia, cuya reiteración excusa su específica cita que la licencia de edificación no es un acto constitutivo de restricciones discrecionales, constituyendo una especie del género más amplio de las autorizaciones, acto administrativo de los que amplían la esfera jurídica de los particulares, no suponiendo el nacimiento «ex novo» de un derecho, sino que posibilitan el ejercicio de las facultades ínsitas en el derecho de propiedad, no pudiéndose denegar una licencia, si ésta no contraría las normas existentes sobre planeamiento,

⁷²⁹ SsTS 10 de abril de 1990, Pte. Mg. Sr. Delgado Barrio, RJ 1990\1990; 11 de julio de 1991 RJ 1991.6352, Pte. Mg. Sr. Martín Martín, y 22 de octubre de 1991, Pte. Mg. Sr. García Estartús, RJ 1991\8375.

constituyendo la licencia un acto reglado y debido, no comercial ni discrecional.” ⁷³⁰

6.4.3.2. MARCO NORMATIVO.

❖ P.G.O.U. del 98.

El alcalde (Jesús Gil), que no comunicaba la concesión de licencias a la Junta de Andalucía, al igual que sus antecesores en el cargo, lejos de publicar el PGOU de 1986 inició un proceso de Revisión del mismo con la intención de consolidar, por la vía de hecho, los más de dos centenares de convenios urbanísticos firmados con promotores y las múltiples licencias ilegales concedidas.

En octubre de 1993 el pleno dio luz verde con los votos del GIL a la aprobación inicial del la Revisión del Plan General de Ordenación del 86 (en adelante PGOU del 98), redactado por la sociedad municipal Planeamiento 2000 S.L., y se expuso al público durante un mes⁷³¹.

Tras sucesivas publicaciones de la información pública del documento de aprobación inicial⁷³², recayó esta con fecha 18 de agosto de 1997. El Ayuntamiento remitió el documento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU) siguiendo el procedimiento establecido en la legislación autonómica.

La Revisión contemplaba una superficie del T.M. de 11.720,91 has, en base a “nueva medición del Municipio en vuelo fotogramétrico de 1992”.

El suelo urbano lo constituían:

- los núcleos de Marbella, San Pedro de Alcántara, La Campana, El Ingenio, El Salto y la Fuente del Espanto
- las urbanizaciones turísticas y conjuntos hoteleros, comerciales o residenciales exteriores a las urbanizaciones.

En el suelo urbanizable se distinguía entre urbanizable programado, transitorio y no transitorio; y urbanizable no programado.

⁷³⁰ STSJ de Asturias, de 16 de Enero de 2001 (RJCA 2001/272), ponente Gota Losada.

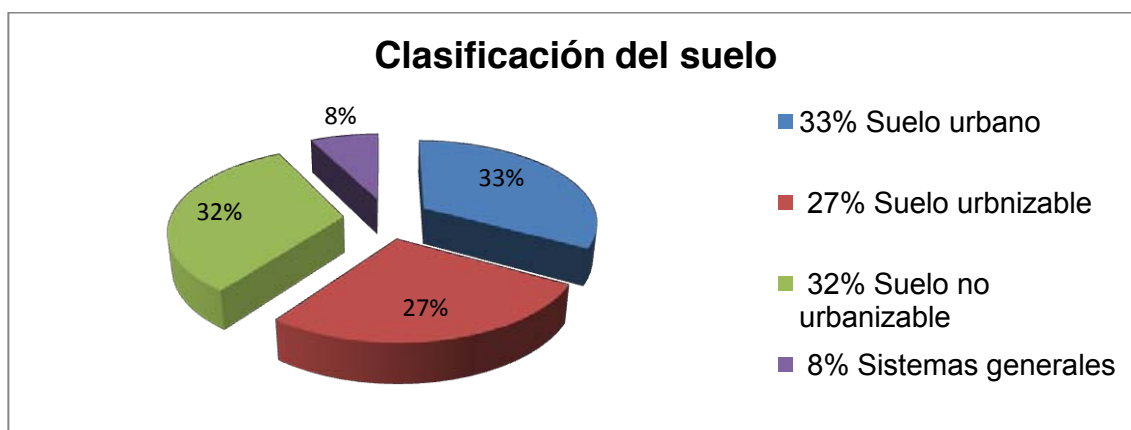
⁷³¹ En *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 123 de 13 de noviembre de 1993, pág.3319.

⁷³² *Boletines Oficiales de la Provincia* 11/02/94, BOJA 05/07/97, BOP 01/08/97 y 18/08/97. Sucesivas publicaciones de la información pública del documento de aprobación inicial.

En el suelo no urbanizable entre no urbanizable común, agrícola, forestal y de protección ambiental.

A suelo urbano destinaba 3.871,55 has; a suelo urbanizable 3.167,01 has. distribuidos entre 2.418,73 has. de suelo urbanizable programado y 748,28 has. de urbanizable no programado; a suelo no urbanizable 3.799,18 has y a sistemas generales 883,17has.

PGOU 98 CLASIFICACIÓN DEL SUELO en has.		
S. urbano		3.871,55
S. Urbanizable		3.167,01
	Programado	2.418,73
	Transitorio	756,00
	No programado	748,28
S. No urbanizable		3.799,18
Sistemas generales		883,17
TOTAL		11.720,91



Fuente : PGOU 98. Elaboración propia.

El 20 de julio de 1998 la COPTU acordó suspender todo el Plan y exigir un Texto Refundido⁷³³. Si bien, erróneamente, publicó suspender una parte del Expediente de Revisión, denegar otra y aprobar determinados aspectos del mismo.⁷³⁴

Entre otras, denegaba la aprobación a las siguientes determinaciones del Plan:

⁷³³ *Boletín Oficial de la Provincia*, núm 152 de 10 de agosto de 1998, pág. 152.

⁷³⁴ Corrección de errores de acta de 20/07/98, en *Boletín Oficial de la Provincia* de 6 de mayo de 1999.

a) En suelo urbanizable:

- La clasificación como suelo urbanizable, por sus valores como suelo forestal de acuerdo con la ley 2/92 Forestal de Andalucía, de cuatro sectores en el área de La Víbora, dos en El Alicate, dos en Nagüeles y uno en Andalucía la Nueva, con una superficie que superaba los 5.000.000 de m².s.
- La clasificación como suelo urbanizable, por sus valores forestales en tres sectores de Nagüeles, uno en el área de Nueva Andalucía y dos en la de Río Real, que arrojaban una superficie de 1.908.608 m².s.
- La inclusión de dos sectores del área de San Pedro de Alcántara en el régimen transitorio.
- La clasificación de suelo urbanizable programado de sectores ubicados en las áreas de Río Real, Nagüeles y San Pedro, por diversas razones.
- La clasificación de suelo urbanizable programado en régimen transitorio de sectores ubicados en las áreas de San Pedro, Nueva Andalucía, Nagüeles y El Alicate.

b) En suelo urbano:

- La clasificación como tal de diversas unidades de ejecución en las áreas de Nueva Andalucía, San Pedro, Nagüeles y Río Real; del un polígono de actuación en Nagüeles y de ampliaciones de suelo urbano en diferentes zonas del T.M. así como el proveniente de diversos sectores de las áreas de El Alicate, y La Víbora, por no reunir las condiciones del artículo único de la ley 1/97 (artículo 10 TRLS92).
- Determinaciones de condiciones de volumen y altura de varias parcelas situadas en Puerto Banús y Avda. Ricardo Soriano, que suponen un trato excepcional respecto del resto de las edificaciones del entorno.

c) Justificación de las exigencias de interés general y del cumplimiento del principio de equitativa distribución de beneficios y cargas obligado en todo planeamiento que eviten la arbitrariedad, en los cambios previstos para suelos dotacionales establecidos en el PGOU vigente.

El grupo GIL no solo no subsanó estas deficiencias, sino que por el contrario introdujo multitud de cambios y convenios.

El 7 de agosto de 1998, el Ayuntamiento celebró un pleno de madrugada y aprobó definitivamente, con los votos del GIL, el Texto Refundido

del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella del 98. Para ello adujo que operaba el silencio administrativo positivo, al no haberse pronunciado la Junta de Andalucía en la resolución del expediente iniciado por el Ayuntamiento (a pesar de darse la paradoja de que el Plan revisado no estaba vigente por falta de su publicación como hemos indicado). El acuerdo contemplaba asimismo “la ratificación en las licencias urbanísticas otorgadas al amparo del Texto de la Revisión del PGOU” que en ese acto de declaraba aprobado definitivamente.⁷³⁵

La Junta de Andalucía entendió este acto como un desafío a su autoridad e invasión de sus competencias, por lo que interpuso un recurso de urgencia ante el TSJA contra este acuerdo solicitando la suspensión cautelar. Un Auto emitido por la Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga⁷³⁶ en 1998 invalidó el criterio utilizado por el Ayuntamiento.⁷³⁷

El 30 de octubre de 2000, la CPOTU acuerda en sesión 8/2000 denegar la aprobación del expediente de cumplimiento de 20 de julio de 1998 presentado por el Ayuntamiento y reitera al Ayuntamiento su cumplimiento.⁷³⁸

El Ayuntamiento de Marbella, a pesar de todo, siguió en este periodo concediendo licencias de obras en contra de las determinaciones del plan vigente, el de 1986, y amparándose siempre en el plan de 1998, pese a que éste nunca estuvo vigente. Esta actitud provocó más de dos centenares de impugnaciones de licencias y dio origen a las primeras sentencias de anulación de las mismas, ocasionando un problema de inseguridad jurídica respecto al futuro de las miles de viviendas ya construidas.

La invalidación de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella de 1986, unido a la no publicación de la aprobación del mismo por parte del Ayuntamiento de Marbella, conllevó la necesaria intervención de la Junta de Andalucía⁷³⁹ procediendo, el 28 de noviembre de 2000, a la publicación formal y necesaria de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Marbella de 1986⁷⁴⁰, lo que determinó la entrada en vigor del mismo, hasta entonces carente de eficacia.

⁷³⁵ *Boletín Oficial de la Provincia*, núm 156 de 14 de agosto de 1998, pág. 41.

⁷³⁶ Auto de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga de 7 de agosto de 1998, ratificado por Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 2001, Pte, Mg. Sr. Yagüe Gil, RJ 2001\3769.

⁷³⁷ El Auto, recurrido por el GIL, sería ratificado por el TS en sentencia emitida en marzo del 2001.

⁷³⁸ *Boletín Oficial de la Provincia* de fecha 06 de Noviembre de 2000.

⁷³⁹ Mediante el ejercicio de las competencias, que en materia de ordenación del territorio y urbanismo tiene atribuidas la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

⁷⁴⁰ “Resolución de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 13 de noviembre de 2000” en *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* de 28 de noviembre de 2000.

El 4 de diciembre de 2000 el pleno del Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente un nuevo Texto Refundido de la Revisión del PGOU de 1986 teniendo en cuenta las alegaciones o sugerencias de la CPOTU.⁷⁴¹

Con la aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 2002⁷⁴², se precisaron las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación urbanística y se incorporó una salida al caos de tiempos y modos, superándose el vacío normativo que no suplía la Ley estatal después de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y de la Ley del Suelo de 1998.

Y la voluntad distorsionadora de los titulares municipales de Marbella era reconducida a través de dos artículos concretos, el 189 y 190, redactados bajo el común denominador de “las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística”, que habilitan para la revisión y suspensión de las licencias urbanísticas y de las órdenes de ejecución, y que, en concordancia con la tipología de infracciones y sanciones, ofrecen cobertura a la incorporación del concepto de ordenación.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, reunida en sesión 7/03, celebrada el 21 de julio de 2003, acordó denegar la aprobación de la nueva documentación relativa al expediente de cumplimiento de la resolución de la CPOTU de 20 de julio de 1998, remitida por el Ayuntamiento de Marbella con fecha 20 de junio de 2003, por no constituir este lo requerido en la referida resolución e introducir cambios en los sistemas generales, clasificación, calificación, densidad y edificabilidad, aspectos estos, constitutivos de nuevos criterios de revisión distintos de los que fueron objeto de aprobación inicial y sometidos a la CPOTU en julio de 1998. Asimismo elevaba a definitiva la suspensión de la determinaciones que en la misma se acordaban y se le requería al Ayuntamiento de Marbella la iniciación de un nuevo expediente de revisión al amparo de la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.⁷⁴³

En noviembre del mismo año, el Ayuntamiento en sesión plenaria, aprobó el acuerdo de iniciar de nuevo la Revisión del Plan General. Con tal fin, en enero de 2004 el Ayuntamiento de Marbella y la Junta de Andalucía firmaron un convenio de colaboración para tutelar la redacción del nuevo Plan

⁷⁴¹ *Boletín Oficial de la Provincia* núm.8 de 4 de diciembre de 2000, pág. 35.

⁷⁴² ANDALUCÍA. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 154 de 31 de Diciembre de 2002 .ESPAÑA. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 12 de 14 de Enero de 2003.

⁷⁴³ “Edicto 9652/2003, de procedencia Consejería de Obras Públicas y Transportes (Málaga)”, en *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, núm. 170 de 5 de setiembre de 2003 (Suplemento1).

General de Ordenación Urbana (PGOU) de Marbella⁷⁴⁴, donde la Junta de Andalucía correría con el 60% de los gastos de contratación del equipo redactor.

En junio de 2004 el equipo de gobierno de GIL, siguiendo la recomendación de los técnicos de la Junta de Andalucía, que remitieron un informe proponiéndolo⁷⁴⁵, adjudicó la redacción del texto urbanístico al estudio de arquitectura de Sevilla Territorio y Ciudad S.L.P., de la que el arquitecto Manuel Fustegueras, era Consejero-Delegado.

El 2 de marzo de 2005, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) dictó sentencia firme que anulaba el pleno. La secuencia argumental que estructura la jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga en el control de la actividad urbanística desarrollada en el Ayuntamiento de Marbella tiene un componente determinante⁷⁴⁶:

“(…) no son admisibles actuaciones urbanísticas municipales sin cobertura en los instrumentos de programación urbanística; los Planes urbanísticos tienen que ser publicados para poderlos considerar vigentes; no son admisibles actuaciones urbanísticas municipales sin Plan en la que se inserten y que las avale y los Planes vigentes determinan el contenido reglado de las licencias, determinaciones básicas que se proyectan en la conceptualización del derecho urbanístico, los intereses supramunicipales y la ordenación territorial.”

Con fecha 15 de julio de 2005 el Ayuntamiento Pleno de Marbella aprobó la exposición al público del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 1986, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.⁷⁴⁷

El Ayuntamiento reconoció haber firmado convenios urbanísticos por valor de 64.225 millones de pesetas, consistentes en obtener obras públicas, inmuebles o dinero, a cambio de recalificaciones de suelo o autorizar exceso de edificación, y por los que los promotores soportaron cargas tres veces más altas que en otros municipios.⁷⁴⁸

El mapa de las infracciones detectadas se refleja a continuación sobre el término municipal de Marbella:

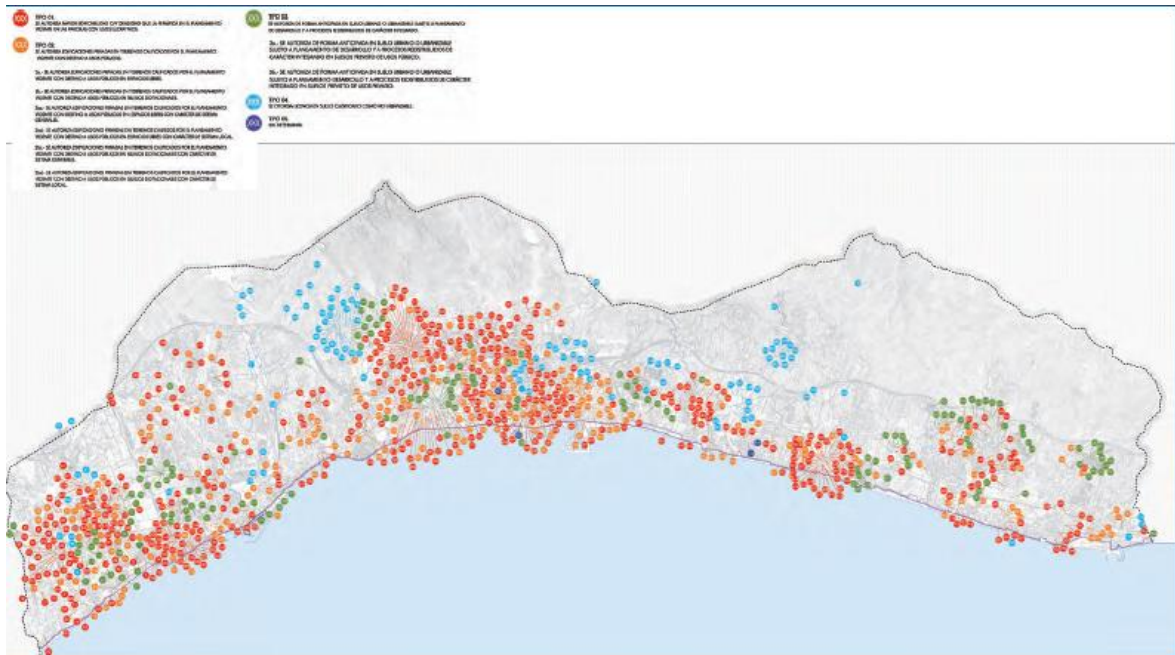
⁷⁴⁴ Josefina Cruz, directora general de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, “ el Ayuntamiento de Marbella viene a la legalidad de la mano de la Junta” en Diario *El País* de 18 de enero de 2004.

⁷⁴⁵ *Loc. cit.*

⁷⁴⁶ Blanco Sanchez, *cit*, pág.177

⁷⁴⁷ En *Boletín Oficial de la Provincia*, núm. 141 de 25 de julio de 2005, pág. 47.

⁷⁴⁸ Nota de prensa, *El País*, 18 de octubre de 1998.



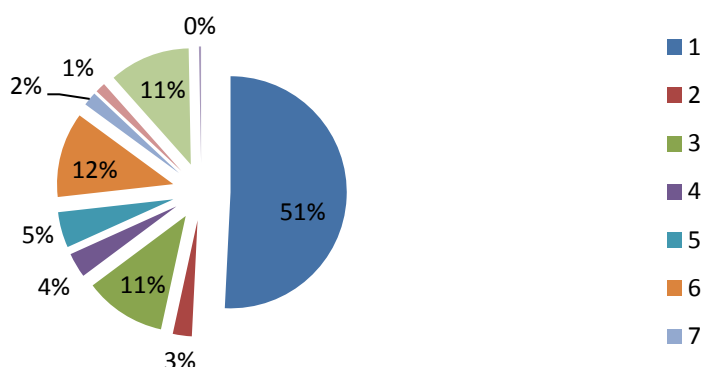
Mapa de infracciones cometidas. Fuente : PGOU Marbella 2010.

Leyenda:

- Se autorizó mayor edificabilidad o densidad de la permitida en parcelas de uso lucrativo.
- Se autorizó edificaciones privadas en terrenos con destino a uso público.
- Se concede licencia anticipada en terrenos de suelo urbano no consolidado o urbanizable sujeto a planeamiento de desarrollo y a procesos distributivos.
- Se concede licencia en suelo no urbanizable.
- Sin determinar.

Las licencias de obras ilegales dan como resultado 30.000 viviendas, de las que se ejecutaron 18.000, con una casuística de todo tipo, licencias en suelo no urbanizable, licencias en suelo de sistemas generales, de equipamiento, suelos dotacionales, o usos públicos, licencias con excesos de edificabilidad, licencias que autorizan mayor edificación, que resumimos a continuación, que en porcentajes significaba que el 50,76 % de las infracciones se debían a autorizaciones de una mayor densidad o edificabilidad que el permitido por el PGOU de 1986 (que no estaba vigente) en parcelas de uso lucrativo.

Porcentajes de licencias según infracción



Fuente: PGOU Marbella 2010. Elaboración propia.

Leyenda:

1. Se autorizó mayor edificabilidad y/o densidad de la permitida por el PGOU del 86.
2. Se autorizaron edificaciones privadas en terrenos con destino a usos públicos en espacios libres con carácter de Sistemas Generales del PGOU86.
3. Se autorizaron edificaciones privadas en terrenos con destino a usos públicos en espacios libres con carácter de Sistema Local del PGOU86.
4. Se autorizaron edificaciones privadas en terrenos con destino a usos públicos en suelos dotacionales con carácter de Sistemas Generales del PGOU86.
5. Se autorizaron edificaciones privadas en terrenos con destino a usos públicos en suelos dotacionales con carácter de Sistema Local del PGOU86.
6. Se autorizaron edificaciones en suelo urbano o urbanizable sujeto a planeamiento de desarrollo y a procesos de equidistribución.
7. Se autorizaron edificaciones en suelo urbano o urbanizable sujeto a planeamiento de desarrollo y a procesos de equidistribución en suelo de uso público.
8. Se autorizaron edificaciones en suelo urbano o urbanizable sujeto a planeamiento de desarrollo y a procesos de equidistribución en suelo de uso privado.
9. Se autorizaron edificaciones en suelo no urbanizable.
10. Sin determinar.

- Licencias ilegales en el suelo urbanizable programado.

Se dieron un total de 262 licencias ilegales en suelo urbanizable repartidas de la siguiente forma:

ÁREA EL ALICATE	14
AL-2 "Playa del Arenal"	5
AL-3 "Vistamar"	8
AL-4 "Playa de las Dunas"	1
ÁREA ANDALUCÍA LA NUEVA	51
AN-1 "Haza del Conde"	1
AN-2 "Supermanzanas J-K-L"	5
AN-3 "Supermanzana T"	2
AN-4 "La Judía"	1
AN-5 "Rodeo Alto"	4
AN-6 "Altos del Rodeo"	11
AN-8 "La Pepina"	15
AN-9 "Arroyo de las cañas"	4
AN-10 "Holanducía Sur"	2
AN-11 "Playas Españolas"	6
ÁREA MARBELLA	18
MB-1 "Trapiche"	9
MB-3 "Tenis de Marbella"	2
MB-4 "La Florida"	1
MB-5 "La Torrecilla II"	1
MB-6 "Cañada de Gudalpín"	5
ÁREA NAGÜELES	75
NG-2 "Marbella Sierra Blanca"	31
NG-3 "Las Brisas"	3
NG-4 "Arroyo Guadalpin"	4
NG-10 "Lomas de Rio Verde"	10
NG-11 "Carretera de Istán"	1
NG-14 "La Caridad"	10
NG-17 "Marina del Puente"	1
NG-18 "La Carolina Sur"	3
NG-20 "Marbella Hill"	7
NG-21 "Los Llanos de Nagüeles"	5

ÁREA RIO REAL	13
RR-1 "Camino viejo de Ojén"	5
RR-6 "Bahía de Marbella"	4
RR-9 "Lindasol"	2
RR-10 "Hospital"	2
ÁREA SAN PEDRO	39
SP-1 "El Catorce"	2
SP-2 "Linda Vista Norte"	2
SP-3 "El Gamonal"	1
SP-3 bis "Las Medranas"	1
SP-7 "Fuente Nueva"	9
SP-9 " Calle Mainake"	6
SP-11 "Ensanche Sur"	5
SP-12 " Zona Sur, S. Pedro Playa"	1
SP-14 "Fuente del practicante"	2
SP-15 "Puerto de San Pedro"	5
SP-16 "Las Adelfas y Cañaveral"	2
SP-18 "La Avenida"	3
ÁREA LA VÍBORA	
VB-1B "Elviria III"	7
VB-1C "Elviria IV"	1
VB-2 "Elviria Sur"	3
VB-4 "Coto de los Dolores"	5
VB-5 "Rancho Hotel"	8
VB-6 "La Reserva de Marbella"	12
VB-7 "Artola Alta"	3
VB-8 "Samisol"	1
VB-9 "Las Lomas del Puerto"	2
VB-10 "Caribe Playa"	9
VB-12 " Casa Fuerte"	1

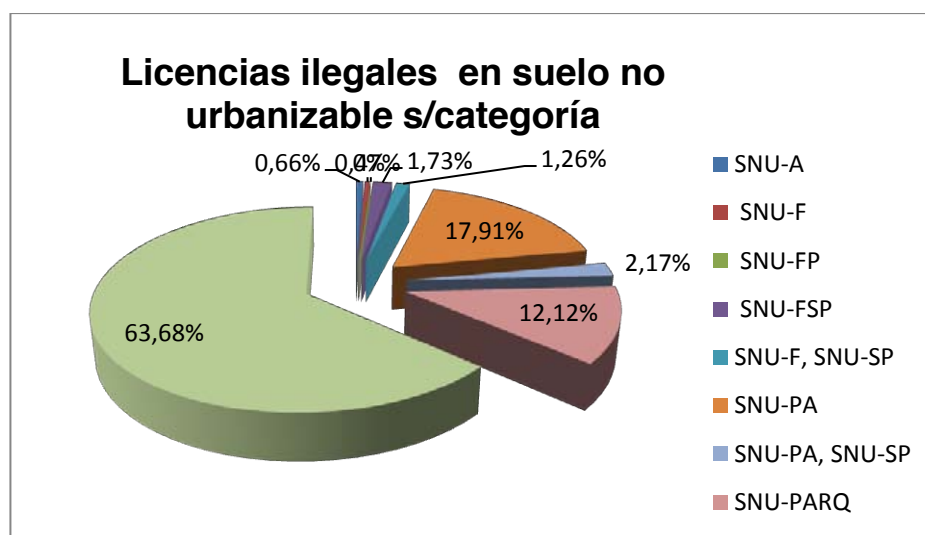


Fuente: PGOU2010 de Marbella. Elaboración propia.

○ Licencias ilegales para viviendas en Suelo No Urbanizable.

El PGOU de 1986 clasificaba 3.003.009 m².s. como Suelo No Urbanizable, distribuido en distintas categorías.

Sobre el total de esta superficie se concedieron 3.177 licencias ilegales distribuidas por las distintas categorías del SNU, que afectaban en los siguientes porcentajes a las distintas categorías de suelo que lo componían:



Fuente: PGOU2010 de Marbella. Elaboración propia.

Leyenda:

1. SNU-A Agrícola, 21 lic.

2. SNU-F Forestal, 15 lic.
3. SNU-FPA Forestal con protección del arbolado, 0 lic.
4. SNU-FSP Forestal, sin protección. 55 lic.
5. SNU-F Forestal y SNU-SP sin protección. 40 lic.
6. SNU-PA protección del arbolado. 569 lic
7. SNU-PA protección del arbolado y SNU_SP sin protección. 69 lic
8. SNU-PARQ protección arqueológica. 385 lic
9. SNU-SP. Sin protección. 2.023 lic.

❖ **Decreto 118/2006 de 20 de junio.**

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 20 de junio de 2006, se atribuye a la Consejería de Obras Públicas y Transportes el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde al municipio de Marbella, en aplicación del artículo 31.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La decisión tiene causa en los casos de grave incumplimiento por parte del Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias urbanísticas delegadas, que implican una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y al urbanismo competencia directa de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En aplicación de tal precepto, y con la finalidad de establecer los mecanismos que permitan a la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo el adecuado cumplimiento de la atribución temporal de competencias en materia de planeamiento urbanístico del municipio de Marbella, el Decreto 118/2006, de 20 de junio,⁷⁴⁹ dispone la creación de un órgano administrativo, la Oficina de Planeamiento Urbanístico de Marbella, (en adelante OPUM), que cuenta entre sus competencias con la preparación, impulso, informe y propuestas en los procesos de tramitación de los planes urbanísticos e instrumentos de planeamiento. Por tanto, desde dicha fecha, las competencias urbanísticas son asumidas por la OPUM.

6.4.3.3. DISOLUCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA.

El 4 de abril de 2006, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía acordó solicitar que el Consejo de Ministros, de conformidad con lo previsto

⁷⁴⁹ En *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 120 de 23 de Junio de 2006,

en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local⁷⁵⁰ procediera a disolver la Corporación Municipal de Marbella, en base a los siguientes hechos:

- la contravención sistemática de la legalidad por la actual Corporación en el otorgamiento de licencias en materia de urbanismo, así como su absoluta falta de colaboración con la Junta de Andalucía, al desatender sus numerosas solicitudes y requerimientos referidos a actos viciados de nulidad, paralización de obras ilegales, incoación de expedientes sancionadores y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- la inactividad del Ayuntamiento ante los distintos requerimientos judiciales para la paralización de obras, así como otras irregularidades, que incluyen permutas y enajenaciones de inmuebles contrarias a la legalidad y la concesión directa para uso privativo de bienes de dominio público afectos a equipamientos o constitutivos de zonas verdes.
- la compleja y delicada situación provocada por la salida del consistorio de los concejales y alcaldes que han tenido que presentar su dimisión tras ser inhabilitados penalmente para el ejercicio de cargos públicos, así como la situación procesal de diversos cargos municipales actuales imputados (Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento, Primera Teniente de Alcalde, Quinto Teniente de Alcalde, concejales, el ex gerente de Urbanismo y el Secretario del Ayuntamiento).

Y el Ejecutivo una vez recibidos los informes preceptivos del Senado y la Comisión Nacional de Administración Local, a favor de la disolución, así como el dictamen del Consejo de Estado, que señalaba la imposibilidad de celebrar elecciones parciales en Marbella, emitió con fecha 7 de Abril de 2006 un Real Decreto de disolución,⁷⁵¹ quedando la gestión del Municipio, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en manos de una gestora.

Marbella marcaba un hito en la historia reciente de España; era la primera vez que un Gobierno disolvía una corporación municipal, y la Junta de Andalucía le retiraba las competencias urbanísticas que ya no serían devueltas hasta después de las elecciones de mayo de 2007.

⁷⁵⁰ *Ley Reguladora de las Bases...cit.*, Artículo 61

⁷⁵¹ ESPAÑA. Real Decreto 421/2006, de 7 de abril, por el que se dispone la disolución del Ayuntamiento de Marbella. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 84 de 08 de Abril de 2006.

6.5. PERIODO 2008-2011.

6.5.1. ESPAÑA.

6.5.1.1. Contextualización.

En marzo de 2008 se celebraron elecciones a Cortes Generales, que revalidó como vencedor al PSOE, siendo investido como Presidente del Gobierno, por mayoría simple, José Luis Rodríguez Zapatero (2008-2011).

El mismo año de 2008 los principales indicadores económicos tuvieron una evolución adversa, y se inició una crisis económica enmarcada dentro de la crisis económica mundial, que supuso el final de la burbuja inmobiliaria que había mantenido la economía española en alza durante los diez años anteriores y que trajo consigo la crisis bancaria y el aumento desenfrenado del desempleo.

Al finalizar el año 2009 la crisis alcanzaba su punto álgido, España lideraba la destrucción de empleo en la Eurozona, lo que llevaría al Gobierno a realizar un duro ajuste económico con medidas como la subida del IVA, un intento de aumentar la edad de jubilación o la reducción de los salarios de los funcionarios entre otras.

En 2010 continuó el estancamiento de la actividad económica y la destrucción de empleo que alcanzó una tasa superior al 20 %.

En 2011 la emigración era mayor que las inmigraciones; España perdía población por primera vez en la historia moderna. En Agosto, al borde del rescate internacional, se hizo necesario un acuerdo con la oposición (PP) para hacer una reforma de la Constitución a fin de limitar el déficit público.

6.5.2. MARCO NORMATIVO ESTATAL.

Como hemos visto desde 1956 toda la legislación urbanística se ha debatido en torno al concepto del derecho de propiedad.

Existe una constante en toda la legislación urbanística: la lucha contra el encarecimiento del suelo y de la vivienda, que se ha intentado corregir con las diferentes reformas de la Ley desde 1956: la reforma de 1976, el Texto Refundido de 1992, la LS 97 y la LS 203.

Se pensó que el suelo se abarataría si se incluía una mayor cantidad de este en el mercado, o si el propietario solo pudiera ir adquiriendo derechos en su suelo a medida que cumpliera una serie de deberes urbanísticos establecidos en la Ley. Pues bien, ninguna de estas medidas dieron resultado.

Para salir de esta situación el gobierno optó por legislar siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional y la realidad del estado de las autonomías, con una renovación más profunda y breve.

❖ **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.(TRLS08)**

El 20 de junio de 2008 entra en vigor el Real Decreto Legislativo 2/2008 (en adelante TRLS08)⁷⁵² que refunde el texto de la Ley 8/2007 y los preceptos que permanecían vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, adaptándolos a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas con el objetivo de evitar la dispersión de estas normas.

En palabras de Parejo Alonso, “la finalidad fundamentalmente de este Texto Refundido, se dirige a formular en una única disposición legislativa, los diferentes preceptos contenidos en ambos textos legales, a la vez que se procede a reestructurar su contenido y a armonizar terminológicamente sus disposiciones normativas.”⁷⁵³

○ Clasificación del suelo.

El Texto Refundido de 2008, mantiene el sistema establecido en la LS07 de solo dos situaciones básicas de suelo, el suelo rústico o rural y el suelo urbanizado.⁷⁵⁴

⁷⁵² ESPAÑA. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 154 de 26 de Junio de 2008.

⁷⁵³ PAREJO ALFONSO, L. y ROGER FERNÁNDEZ, G., *Comentarios al texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)*. Madrid, Iustel, 2009.

⁷⁵⁴ TRLS08...,cit., Artículo 12.1.

Está en la situación de suelo rural⁷⁵⁵:

“ a) El suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes .

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”

Está en la situación de suelo urbanizado⁷⁵⁶:

“El que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. El incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”

⁷⁵⁵ *Ibidem*. Artículo 12.2.

⁷⁵⁶ *Ibidem*. Artículo 12.3.

○ Actuaciones de transformación urbanística.⁷⁵⁷

Mantiene el concepto de actuaciones de transformación urbanística establecido en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y establece un nuevo concepto, las “actuaciones edificatorias”.⁷⁵⁸

El suelo en situación de rural queda preservado de su transformación. Se permite no obstante, la transformación de este suelo, pero hasta que la urbanización no esté absolutamente terminada, el suelo continua siendo rústico, aunque estuvieran aprobados los planes urbanísticos e incluso en ejecución, la urbanización del ámbito.

○ Valoración del suelo.⁷⁵⁹

Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, hay que partir de las dos situaciones básicas mencionadas, suelo rural o suelo urbanizado, que se han de valorar conforme a su naturaleza, una vez que su destino ya se ha hecho realidad.

En el suelo rural, se abandona el método de comparación y se adopta el método de la capitalización de rentas, anual real o potencial⁷⁶⁰, la que sea superior, pero teniendo en cuenta que la localización influye en el valor de este suelo.

“El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración.”⁷⁶¹

En el suelo urbanizado, se establecen criterios de valoración que den lugar siempre a tasaciones actualizadas de los inmuebles. Distingue entre

⁷⁵⁷ *Ibidem*. Artículo 14.1. .

⁷⁵⁸ *Ibidem*. Artículo 14.2. “Se entiende por actuaciones edificatorias: a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente. b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 83/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.”

⁷⁵⁹ *Ibidem*. Artículo 22.

⁷⁶⁰ *TRLS08...cit.* Artículo 23.1.a), “La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.”

⁷⁶¹ *Loc. cit.*

suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física; si se trata de suelo edificado o en curso de edificación y cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El Capítulo cuarto está destinado a los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad y a los expedientes de Reparcelación en relación con este.

❖ **Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.**

La crisis financiera y económica internacional, afectó con intensidad a la economía española interrumpiendo el largo periodo de continuo crecimiento experimentado, con un efecto singular, precipitar con inusitada brusquedad el sector de la construcción, un sector muy intensivo en mano de obra, que iniciado en 2007, produjo un fuerte aumento del desempleo en un lapso muy corto de tiempo.

El Gobierno impulsó, en consonancia con las pautas adoptadas por el grupo de países del llamado G20 y con las decisiones de la Unión Europea un conjunto de acciones dirigidas a reforzar nuestro sistema financiero y a contener la acentuada caída de la actividad, para lo cual se aprobó la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible⁷⁶² con la que el Gobierno se planteó ayudar a las entidades financieras y promotores con suelo en cartera para evitar la depreciación de los mismos, ampliando el plazo en el que se podían valorar los suelos con planeamiento aprobado en plazo, con los parámetros de la ley anterior de tres a seis años⁷⁶³.

La Ley se estructura en un Título preliminar, donde se define el objeto de la misma y el concepto de economía sostenible; y en cuatro Títulos que contienen el conjunto de reformas de impulso de la sostenibilidad de la economía española.

⁷⁶² ESPAÑA. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 55, de 5 de marzo de 2011, págs. 25033 a 25235.

⁷⁶³ *Ibidem.*, Preámbulo.

6.5.2. ANDALUCÍA.

6.5.2.1. Contextualización.

En marzo de 2008 se celebraron elecciones al Parlamento Andaluz, que como hemos adelantado fueron ganadas por el PSOE con Manuel Chaves como aspirante a la Presidencia.

En diciembre de este mismo año se aprobó el Decreto que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.⁷⁶⁴

El sector de la construcción sería uno de los más afectados con la crisis; en este periodo se destruyeron más de 280.000 puestos de trabajo en el sector de la construcción en Andalucía.

6.5.2.2. Marco normativo.

❖ Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El 7 de Abril de 2010 entra en vigor el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía ⁷⁶⁵ estructurado en cien artículos, encuadrados en un Título Preliminar, que contiene las disposiciones generales, y dos Títulos que se corresponden estrictamente con sus homónimos del texto legal, el primero dedicado a la disciplina urbanística y el segundo que desarrolla las infracciones urbanísticas y sus correspondientes sanciones.

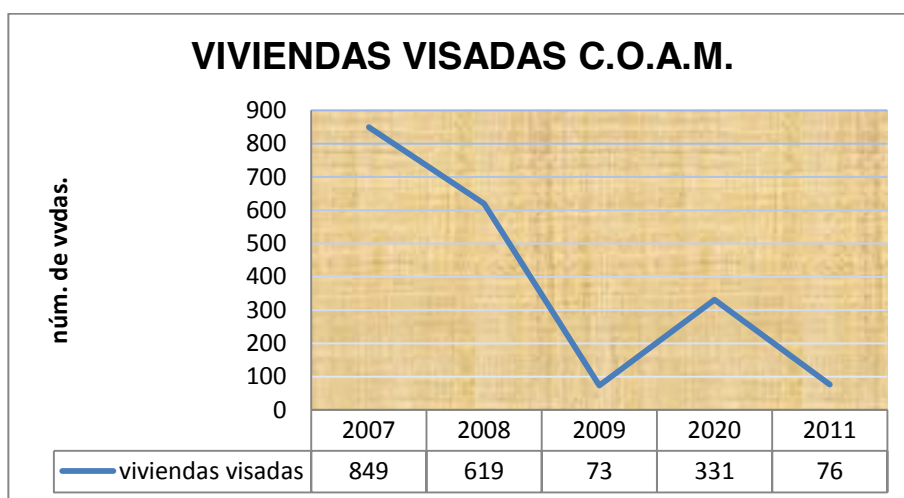
⁷⁶⁴ ANDALUCÍA. Decreto 252/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm.6 del 12 de enero de 2009.

⁷⁶⁵ ANDALUCÍA. Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, nº 66 de 7 de abril de 2010.

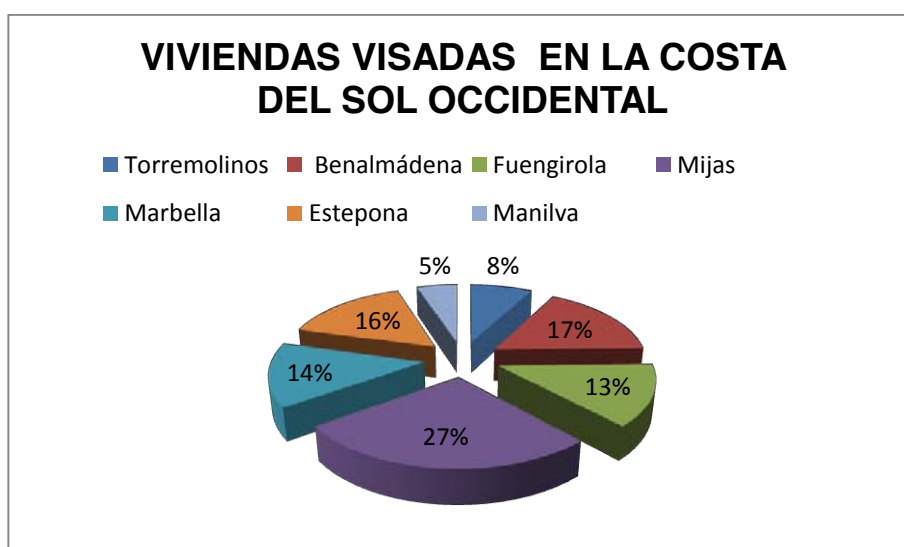
6.5.3. MARBELLA.

6.5.3.1. Contextualización.

En este periodo el desarrollo de la construcción se desplaza fundamentalmente hacia Mijas seguida de Benalmádena; ambos municipios presentan el mayor número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de Málaga para la Costa del Sol Occidental.



Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Elaboración propia.



Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Elaboración propia.

6.5.3.2. Marco normativo.

6.5.3.2.1. Reflexiones sobre la discrecionalidad en el planeamiento.

El 24 de Marzo de 2010 se publicó en el BOJA el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del Plan General de Marbella⁷⁶⁶ que pasamos a comentar

Planificar implica elegir una determinada solución de modelo de desarrollo urbano, lo que obliga a integrar múltiples criterios de selección y un numeroso y variado elenco de factores determinantes, lo que dota a la actividad de planeamiento urbanístico de un carácter ampliamente discrecional tanto para alterar como para modificar, revisar o formular *ex novo* el planeamiento.

Pero ello no supone en ningún caso que se pueda hacer uso de la arbitrariedad,

“el ejercicio del *ius variandi* que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente que no arbitrariamente, y siempre con observación de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución, de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error; o al margen de la discrecionalidad; o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir; o sin tener en cuenta la función social de la propiedad; o la estabilidad y la seguridad jurídicas; o con desviación de poder o falta de motivación en la toma de sus decisiones”⁷⁶⁷

La discrecionalidad en el planeamiento exige la “motivación” de la opción u opciones elegidas, para evitar que el resultado de la discrecionalidad sea una arbitrariedad. Entendiendo la “motivación”, (del latín *motivus*, causa del movimiento) como “la raíz dinámica del comportamiento”, podríamos definirla como la voluntad que estimula a hacer un esfuerzo con el propósito de alcanzar ciertas metas.

Es decir que está íntimamente asociada a la voluntad y al interés, y que, por lo tanto, implica la existencia de alguna necesidad. Lo que nos lleva a

⁷⁶⁶ “Resolución de 5 de marzo de 2010, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se da publicidad a la Orden de 25 de febrero de 2010 por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella”, en *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, núm. 58 de 24 de marzo de 2010, págs. 48-49.

⁷⁶⁷ FJ Cuarto de la STS de 19 de Mayo de 1998, RJ 998/3855, ponente Esteban Álamo y más recientemente STS de 21 de Abril de 2009, RJ 2009/1827, ponente Pedro José Yagüe Gil.

concluir que en el planeamiento urbanístico “la motivación” se convierte en elemento clave para distinguir entre una decisión discrecional y una decisión arbitraria.

Desde el punto de vista competencial el ámbito de la discrecionalidad del planeamiento urbanístico se delimita en función del alcance de los intereses legalmente protegidos:

- si estos tienen una dimensión exclusivamente local, las determinaciones del plan no podrán ser alteradas por la autoridad urbanística superior, salvo por razones de estricta legalidad.
- si los intereses afectados tienen un alcance supralocal, la administración autonómica podrá controlar no sólo los aspectos reglados sino también la dimensión discrecional del propio plan.

La lectura de algunas de las medidas acordadas nos inducen a estimar, en casos concretos y determinados, que al planificar el redactor hubiera podido adoptar, siempre en nuestra opinión, decisiones que superan los criterios de discrecionalidad; pero como se establece en la aludida STS de 19 de Mayo “el éxito alegatorio argumental tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error o al margen de la discrecionalidad”.

Si bien la clasificación del suelo urbanizable, y en cierta medida la del no urbanizable, tiene cierto margen de discrecionalidad, la configuración del suelo urbano tiene un carácter reglado desde su primera regulación en la Ley del Suelo de 1956, habiéndose aplicado criterios semejantes en las sucesivas legislaciones del suelo, no solo en su denominación sino también en cuanto a las características de este tipo de suelo, que se encuentran establecidas legalmente y que dependen del estado de desarrollo urbanístico alcanzado por este.

6.5.3.2.1.1. La clasificación del suelo urbano en la LOUA.

Veamos cómo se entiende la discrecionalidad en la clasificación y categorización del suelo urbano en la LOUA:

- La clasificación del suelo urbano en la LOUA:

La LOUA establece⁷⁶⁸ que la clasificación de un suelo como urbano

⁷⁶⁸ LOUA...,cit, Artículo 45.

depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de lo edificado, de tal suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias.

Para tener la condición de suelo urbano, según la ley, deben de concurrir tres criterios no cumulativos; basta con que se dé uno de ellos ⁷⁶⁹ para que pueda formar parte del suelo urbano.

Primero:

- que forme parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan.

Lo que viene a cumplimentar lo requerido por el TS que exige para que puedan valer los restantes criterios además que se dé una premisa: que no esté completamente aislado del entramado urbanístico ya existente, sino que quede integrado en lo que la doctrina jurisprudencial ha venido en denominar “malla urbana” como condición *sine qua non* para poder aplicarle los demás condicionantes ⁷⁷⁰ y que estén dotados, como mínimo, de los siguientes servicios urbanísticos:

- de acceso rodado por vía urbana.

La LOUA solo habla de acceso rodado por “vía urbana”. Por vía urbana debemos de entender de acuerdo con el Reglamento de Carreteras cualquiera de las que componen la red interior de comunicaciones de una población, siempre que no se trate de travesías ni formen parte de una red arterial.

- de abastecimiento de agua.

La Ley entiende suficiente con que la vía a la que de frente la parcela cuente con servicio de abastecimiento de aguas sin requerir que se haya producido el enganche a la red de abastecimiento.

- de saneamiento.

No evacuación de aguas; es decir que por la vía discurra una red de saneamiento. No requiere que se haya producido el enganche a la red.

- de suministro de energía eléctrica en baja tensión:

⁷⁶⁹ *Ibidem*. Artículo. 45.1.

⁷⁷⁰ S.T.S. de 26 de Mayo de 1998.

El suministro deberá de estar proporcionado por un servicio público, no por medios propios como por ejemplo un generador.

Segundo:

Que la superficie que alberga el perímetro delimitado al efecto, se encuentre consolidada por la edificación al menos en las dos terceras partes, según la ordenación que el planeamiento general proponga, y esté integrado en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

Tercero:

Que los terrenos hayan sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

- La categorización del suelo urbano en la LOUA.

Clasificado el suelo como urbano quedan por determinar las condiciones que debe de reunir para ser considerado suelo urbano consolidado (en adelante SUC) o no consolidado (en adelante SUNC) según establece la LOUA.

- Suelo urbano no consolidado (SUNC).

Lo que particulariza al suelo urbano no consolidado es que carece de urbanización consolidada, la consolidación del suelo por la edificación parece que es un presupuesto que la LOUA da por sentado.

El concepto de carecer de urbanización a los efectos de determinar la categoría de suelo dentro de la clasificación de suelo urbano, es un concepto amplio, integrado por dos supuestos que no deben entenderse como requisitos acumulativos sino alternativos.

Podemos decir que constituyen supuestos de carencia de urbanización consolidada, los siguientes casos:

- la insuficiencia cuantitativa de la urbanización: cuando la urbanización existente no cuente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisas.

- la insuficiencia cualitativa de la urbanización: cuando la urbanización existentes, aun contando con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones, no sean los adecuados en proporción a las características de la edificación existente o prevista si el Plan otorga nuevas posibilidades edificatorias.

Por lo tanto un suelo puede tener la clasificación de “suelo urbano” por apreciarse ese criterio de consolidación de la urbanización primaria, pero tener la categoría de “no consolidado”, porque esa urbanización es insuficiente para servir a la edificación futura que se prevea o porque se encuentre ya obsoleta.

Para determinar el estado de la urbanización el planificador deberá de guiarse por los estándares mínimos de urbanización que el propio Plan incorpora y no por su voluntad discrecional, por lo tanto debemos de entender que se trata de una actividad reglada.

No obstante lo expuesto, es en la conformación de este suelo donde se percibe más claramente la discrecionalidad para valorar los hechos sobre la situación existente y emitir juicio; el redactor puede estimar que la urbanización existente es anticuada, que está infrutilizada, que permite unos mayores y mejores aprovechamientos o que es insuficiente.

Independientemente de que el planificador tenga discrecionalidad para valorar los hechos, la realidad física en la que se basa su decisión en el planteamiento urbanístico ha de tener una existencia real para justificar sus determinaciones, como reiteradamente afirma la jurisprudencia, “Los hechos son tal como la realidad los exterioriza, no le es dado a la Administración inventarlos o desfigurarlos aunque tenga facultades discrecionales para su apreciación.”⁷⁷¹

De otra parte el artículo 45.2.B LOUA explicita que el Suelo Urbano No consolidado lo constituyen los terrenos que precisen de una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que constituyan vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo.

⁷⁷¹ F.J. Segundo de la STS de de 22 de Septiembre de 1986 (RJ 1986/6078), ponente Delgado Barrio.

En referencia a ámbitos de suelo procedentes de Sectores donde

- se ha tramitado un Plan Parcial y que no ha culminado su urbanización,
- o de actuaciones irregulares,
- o de terrenos clasificados como suelo urbano por el criterio de consolidación de la edificación pero que carecen de urbanización consolidada o que no está conectada a las redes generales,

y que además tienen una superficie suficiente como para delimitar un Sector a desarrollar mediante planeamiento de desarrollo. Este sería el caso de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, que se desarrollan mediante un Plan Especial.

b) Que estén sujetos a una actuación de reforma interior.

O lo que es lo mismo, por obsolescencia del tejido urbano: cuando la urbanización existente, pese a contar con todos los elementos infraestructurales

- precise renovarse mediante operaciones de sustitución generalizada de las edificaciones y los usos existentes para permitir la creación de nuevos espacios urbanos,
- o mejorarse mediante operaciones puntuales de sustitución conservando el resto de las edificaciones,
- o rehabilitarse mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas aquellas actuaciones que vayan dirigidas a establecer dotaciones.

No basta con la simple obsolescencia, sino que además su renovación, mejora o rehabilitación tiene que realizarse mediante actuaciones integradas de reforma interior. No significa que necesariamente las actuaciones tengan que ser sistemáticas, es decir, que tengan que estar incluidas en una unidad de ejecución, pero sí que se incorporen en una ordenación específica e integra de un ámbito de suelo determinado.

Lo determinante es que en el concepto de consolidación de la urbanización se incluye no sólo la urbanización sino también las dotaciones de que dispone; de tal modo que

aunque unos terrenos del suelo urbano cuenten con las infraestructuras precisas, si no cuenta con las dotaciones de equipamientos y demás espacios de usos públicos que sean necesarios, deben de considerarse como suelo urbano no consolidado.

- c) Que precisen de un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso, de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso.

Se refiere a las áreas edificadas de forma homogénea a las que el nuevo planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo que produzca un aumento del aprovechamiento preexistente. Pero no es suficiente con que el incremento del aprovechamiento deba ser superior, se precisa además que se requiera la mejora o incremento de los servicios públicos existentes.⁷⁷²

En estos casos de suelo urbano no consolidado, la LOUA no requiere que esas zonas de incremento de aprovechamientos se delimiten como unidades de ejecución ni tan siquiera que se integren en un área de reparto.⁷⁷³

6.5.3.2.1.2. La clasificación del suelo urbano en la jurisprudencia.

Asimismo la jurisprudencia ha limitado respecto del suelo urbano la discrecionalidad de que goza la Administración a la hora de ejercitar la potestad del planeamiento, debiéndose limitar esta a constatar la realidad física para declarar como suelo urbano a aquel que reúna las características necesarias para ello, según la ley, sin que sea necesario además que el Plan existente lo diga o reconozca así.⁷⁷⁴

Analicemos algunas de las sentencias emitidas al respecto, donde se hace hincapié en que

- los terrenos deben de estar se encuentra insertados en la malla urbana.

⁷⁷² LOUA..., *cit.*, Artículo 45.2.B.c)

⁷⁷³ *Ibidem*. Artículo 58.2.

⁷⁷⁴ S.T.S. de 21 de Julio de 1992.

- que los servicios han de ser adecuados, y, lo que es más importante, que procedan de la ejecución de un plan, en tanto que los servicios adquiridos por la vía de hecho no imponen la clasificación de los terrenos como suelo urbano. Cuando se ha actuado ilegalmente, la Administración no tiene obligación de clasificar los terrenos como suelo urbano.
- por último, que el carácter de reglado del suelo urbano conforme al criterio de la urbanización básica, debe combinarse con el de la consolidación de la edificación de tal suerte que los terrenos que aspiren a ser conceptuados como urbanos van a precisar que una vez delimitada el área que se toma en consideración para computar los dos tercios de edificación consolidada, ésta realmente se produzca.

STS 23/12/2009 RJ 2010/3958.⁷⁷⁵

Esta sentencia da la razón al planificador negando la clasificación de un suelo como urbano en base a la realidad física probada:

“En relación con los servicios con los que cuentan los terrenos la Sala de instancia declara probado, a la vista de las pruebas practicadas (fotografías e informes periciales), que el suelo en cuestión:

- a) carece de abastecimiento de agua con conexión a la red municipal,
- b) no tiene acceso rodado salvo por uno de sus lados (el que da al Passeig de L'Estació), lo que hace necesaria la apertura de tres calles, y
- c) no dispone de suministro eléctrico a pie de parcela por más que en las proximidades existan líneas aéreas.”

STSJ Andalucía 622/2001 de 25 junio RJCA 2001\1004.⁷⁷⁶

En esta se niega el reconocimiento del carácter de suelo urbano a unos terrenos que no estando desligados completamente del entramado urbanístico ya existente, y disponiendo de servicios básicos, estos lo son por la fuerza de los hechos no porque procedan de la ejecución de un plan.

“Que el suelo se encuentra **insertado en la malla urbana**, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, de energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos, y, que éstos, por su situación no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya

⁷⁷⁵ Ponente Excmo. Sr. D. Jesús Ernesto Peces Morate. Recurso de Casación nº 5094/2005.

⁷⁷⁶ Ponente Ilmo. Sr. D. José Antonio Santandreu Moreno Recurso Cont. Administrativo 2428/1996 y 2429/1996.

existente. SSTS de 30 de octubre de 1990 (RJ 1990, 8336) ; 25 de marzo de 1991 (RJ 1991, 2026) ; 21 de enero de 1992 (RJ 1992, 716) ; 14 de abril de 1993 (RJ 1993, 2607) ; 22 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1459) ; 27 de marzo de 1995 (RJ 1995, 2714) ; 30 de enero de 1997 (RJ 1997, 309) ; 26 de mayo de 1998 (RJ 1998, 4265) y 4 de febrero de 1999 (RJ 1999, 672) ⁷⁷⁷.

En idéntica línea se exige ⁷⁷⁸

“que los servicios sean adecuados, y, lo que es más importante, que procedan de la ejecución de un plan. Por esa razón no es posible el reconocimiento del carácter de suelo urbano a terrenos que dispongan de esos servicios por la fuerza de los hechos en contra o al margen de las previsiones del plan. De sostener lo contrario se llegará al resultado jurídico inadmisibles de que las ilegalidades urbanísticas se impondrían por la fuerza de los hechos. La STS de 6 de mayo de 1997 (RJ 1997, 4051), reiterando la línea marcada por la Sentencia de 11 de julio de 1989 (RJ 1989, 5739), mantiene que **los servicios adquiridos por la vía de hecho no imponen la clasificación de los terrenos como suelo urbano.** Ello pone de manifiesto que la obligación de la Administración de clasificar como urbanos los terrenos que disponen de los servicios urbanísticos enunciados en la legislación urbanística no tiene realmente su origen en una especial capacidad vinculadora de la realidad física, sino única y exclusivamente en la propia legalidad. **Por ello cuando se ha actuado ilegalmente, la Administración no tiene obligación de clasificar los terrenos como suelo urbano.**

Por último destacar que el carácter de reglado del suelo urbano conforme al criterio de la urbanización básica, debe combinarse con el de **la consolidación de la edificación** de tal suerte que los terrenos que aspiren a ser conceptuados como urbanos van a precisar que una vez delimitada el área que se toma en consideración para computar los dos tercios de edificación consolidada, ésta realmente se produzca.”

STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006)

“hemos reiterado que” desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de suelo urbano como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento-STS de 27

⁷⁷⁷ RJ (1990/8336). Ponente Excmo. Sr. D. Jaime Barrios Iglesias. Recurso de Casación nº 321/1988. RJ (1991/2026). Ponente Excmo. Sr. D. Jaime Barrios Iglesias. Recurso de Casación nº 1111/1988. RJ (1992/716). Ponente Excmo. Sr. D. Mariano de Oro-Pulido y López.. Recurso de Casación nº 1457/1988.

⁷⁷⁸(RJ 1990, 9277), STS de 21 de noviembre de 1990, Ponente: Excmo. Sr. Pedro Esteban Álamo. (RJ 1992, 3424), STS 14 de abril de 1992, Ponente: Excmo. Sr. Jaime Barrio Iglesias.(RJ 1992\3424), STS 14 de abril de 1992, Recurso núm. 719/1990. Ponente: Excmo. Sr. Jaime Barrio Iglesias

de noviembre de 2003 (casación 984/1999)-, que parte de la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya edificadas en determinada proporción). Así se reguló en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), este último de carácter básico y aplicable al caso. Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad.

En esta misma línea hemos expuesto (SSTS de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003) que "la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 78 LS no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables. Y la propia sentencia recurrida reconoce claramente que la parcela en cuestión no se halla enclavada en la trama urbana.

En nuestra Sentencia de 23 de noviembre de 2004 (casación 5823/2000), por su parte, hemos insistido en que este requisito de inserción en la malla o trama urbana de la ciudad exige "que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente".

Y en la de 17 de julio de 2007 (casación 7985/2003) añadimos la trascendencia de"... las circunstancias que puedan ser indicativas de cual sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que trasforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos. La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá (así, en sentencias de 1 de junio de 2000 o 14 de diciembre de 2001); también, en la de que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (así, en la última de las citadas o en la de 12 de noviembre de 1999); o, en fin, en la de que la mera existencia en

una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana(sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003); se trata así ---añaden estas sentencias--- de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables”.

Sentencias en las que se hace hincapié en que no basta con la colindancia con un suelo urbano consolidado para tener la consideración de suelo urbano no consolidado por el mero hecho de colindar con los servicios de este:

STSJ Canarias 135/2008 de 20 junio JUR 2008\309264.

“Reiterada Jurisprudencia ha declarado que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (sentencia de 12 de noviembre de 1999 y 17 de julio de 2007). la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003).”

SSTS de 3 de febrero (RJ 2003, 2044) y 15 de noviembre de 2003 (RJ 2003, 8159.)⁷⁷⁹

“la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables.”...

STS de 27 de junio de 2003 (RJ 2003, 5883)

“Si no cuenta con esos servicios un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente **a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo**

⁷⁷⁹ Sentencia de 15 noviembre 2003. RJ 2003\8159. Recurso de Casación núm. 6435/1999. Ponente: Excmo. Sr. Ricardo Enríquez Sancho.

urbanizador ajeno (sentencias de 16 de abril de 2001 (RJ 2001, 4665), 17 de septiembre (RJ 1999, 6587) y 7 de junio de 1999 (RJ 1999, 5531), y las que en esta última se citan)”.

STS 17/07/2007 RJ 2007/4784⁷⁸⁰

“La Sala de instancia se atiene en la sentencia recurrida a la literalidad de las conclusiones alcanzadas por el Sr. Arquitecto que emitió el informe pericial practicado en el proceso, en el que, ciertamente, se afirma (1) que aquella parcela linda hacia el Norte y Oeste con viales urbanizados, como son las calles Tirso de Molina y Ruiz de Alarcón; (2) que estas calles se integran en la malla urbana y cuentan con los servicios de red de abastecimiento de aguas, red de saneamiento, red de suministro de energía eléctrica en baja tensión, red de telefonía y red de suministro de gas; (3) que todos esos servicios se encuentran a pie de parcela, en la confluencia de ambas calles; (4) que en el frente de la parcela, hacia las calles, se encuentran ejecutadas las aceras de borde, existiendo también alumbrado público en el tramo de frente hacia la calle Tirso de Molina; y (5) que tales servicios serían suficientes para servir a las edificaciones que pudieran construirse sobre aquella franja de terreno.

Lo que ahí hay de "hechos" o "circunstancias fácticas" son así y este Tribunal de Casación no los pone en duda; pero lo que no comparte es la valoración jurídica que de ellos se hace, ni muy en concreto la inclusión del suelo en litigio en el concepto jurídico indeterminado de "malla urbana", que es uno de los aspectos o requisitos negados en el escrito de contestación a la demanda y lo que, en suma, se niega en aquel primer motivo de casación cuando se argumenta que lo que no cabe es extender la clasificación de suelo urbano a zonas colindantes pero no transformadas.”

6.5.3.2.2. Análisis del PGOU 2010.

Pasamos a analizar los criterios de discrecionalidad utilizados en la toma de decisiones del P.G.O.U. de Marbella de 2010.

La motivación del redactor se centra en regularizar el caótico escenario existente para restablecer la seguridad jurídica y urbanística en la ciudad, para cuyo fin establece, entre otras, medidas tendentes a la “normalización de las licencias ilegalmente concedidas”.

⁷⁸⁰ Sentencia de 17 julio 2007. RJ 2007/4784. Recurso de Casación núm. 7985/2003. Ponente: Excmo. Sr. Segundo Menéndez Pérez.

Según el diccionario de la lengua, por normalizar cabe entender “la adaptación o sometimiento de una cosa a una serie de normas o reglas” o también como “el restablecimiento de la normalidad o el orden en una cosa”. que tienen como motivación fundamental la normalización de la caótica situación urbanística existente.

Con tal finalidad el redactor parte de una premisa

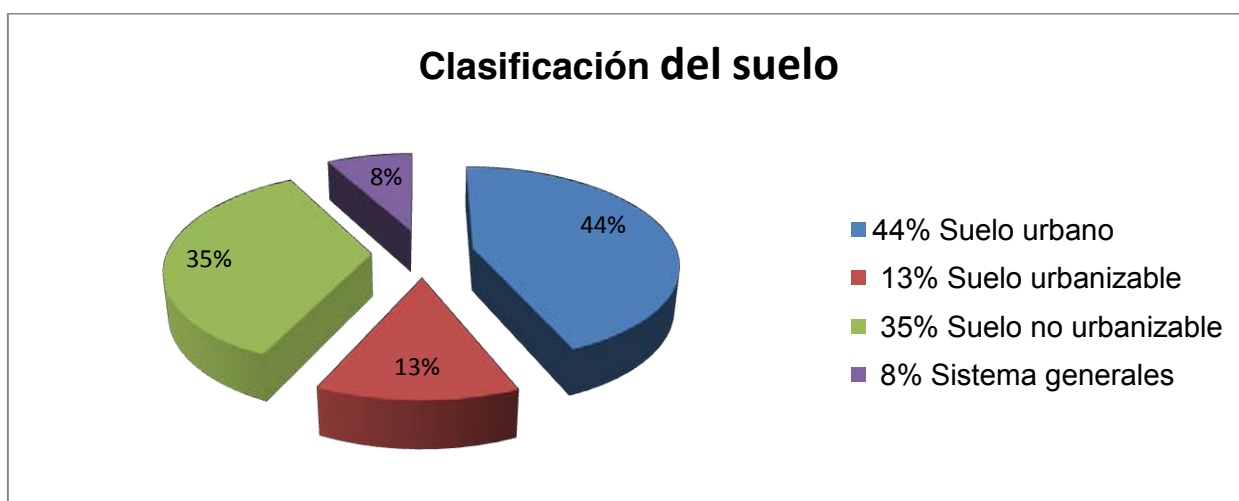
“Este Nuevo Plan General es una revisión del PGOU de 1986 adaptada a la LOUA y no un simple proceso de adaptación a la LOUA del PGOU de 1986. Por ello está capacitado y legitimado, este Nuevo Plan, para separarse de las previsiones del PGOU de 1986 (de modo justificado) que se encuentra totalmente desfasado”⁷⁸¹.

La clasificación del suelo es la siguiente, en hectáreas:

PGOU 2011 CLASIFICACIÓN DEL SUELO en has.		
S. urbano (*)		5.123,00
	Consolidado	3.682,00
	No consolidado	1.435,00
S. Urbanizable		1.554,28
	Sectorizado	731,71
	Transitorio	123,60
	No sectorizado	698,96
S. No urbanizable (**)		4.138,24
Sistemas generales (**)		940,48
TOTAL		11.756,00

(*) Error en el cálculo en el PGOU. Según el desglose serían 5.117 has.

(**) Aproximado. No especificado en el PGOU.



⁷⁸¹ PGOU de Marbella..., cit., Memoria de ordenación, pág. 446.

6.5.3.2.2.1. Análisis de los diferentes tipos de autorizaciones ilegalmente concedidas.

El redactor realiza un análisis previo de las licencias ilegales concedidas, y las agrupa en cuatro estadios diferentes⁷⁸²:

- Según su naturaleza:
 - Licencias concedidas en terrenos destinados a dominio público, espacios libres y/o equipamiento público, cedidas originariamente al Ayuntamiento y que luego fueron vendidas.
 - Licencias concedidas en Suelo No Urbanizable protegido y Suelo No Urbanizable común que generan riesgos de formación de núcleos de población.
 - Licencias concedidas en Suelo Urbanizable Programado:
 - con Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.) aprobado definitivamente donde no se han respetado las condiciones urbanísticas establecidas en el mismo.
 - carentes del preceptivo Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.) aprobado definitivamente.
 - Licencias concedidas en Suelo Urbanizable No Programado que carecen de Plan de Actuación Urbanística (PAU) aprobado.
 - Licencias concedidas con un aprovechamiento mayor al establecido en el P.G.O.U.
 - Licencias concedidas sin que se haya producido la ultimación del desarrollo normativo, como carecer del preceptivo Estudio de Detalle o con infracciones de menor relevancia en las condiciones de edificación.
- Según el alcance:
 - Licencias concedidas para edificaciones privadas en terrenos destinados a dominio público.

Distinguiendo entre:

- Terrenos calificados con destino a usos públicos en espacios libres.

⁷⁸² *Ibidem.*, págs.. 431-432.

- Terrenos calificados con destino a usos públicos en suelos dotacionales.
- Terrenos calificados con destino a usos públicos en espacios libres con carácter de sistemas generales.
- Terrenos calificados con destino a usos públicos en espacios libres con carácter de sistemas locales.

Valorándose si ha desaparecido la parcela en cuestión o si se trata de una afección irrelevante. Asimismo analiza si el uso de la edificación realizada, aún siendo de uso privado, puede ser considerada como de interés social.

- Licencias concedidas en Suelo No Urbanizable.
Valora el uso y el grado de consolidación de las edificaciones realizadas.
- Licencias en Suelo Urbanizable No Programado.
Valora el grado de consolidación del sector original, el cumplimiento de los parámetros básicos y el estado de la edificabilidad.
- Licencias en Suelo Urbanizable sin PPO redactado conforme al PGOU 86.
 - Licencias concedidas de forma anticipada a la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo y procesos distributivos en suelo urbano o urbanizable de uso público.
 - Licencias concedidas de forma anticipada a la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo y procesos distributivos en suelo urbano o urbanizable de uso privado.

Valora el grado de consolidación del sector original, el cumplimiento de los parámetros básicos y el estado de la edificabilidad.

- Licencias concedidas en suelo edificable con aumento de aprovechamiento.
Distingue desde un punto de vista cuantitativo entre si la afección es relevante o es mínima.

- Según el estado de materialización de la construcción.

Teniendo en cuenta:

- Si la obra no está iniciada.

- Si está iniciada y paralizada.
 - O si está terminada.
- Según la situación jurídica de la construcción.
 - Según su localización y la capacidad de intervención por el nuevo PGOU.

6.5.3.2.2.2. Mecanismos para su legalización o normalización.

Con la finalidad de gestionar la situación existente y poder hacer efectivas las previsiones del planeamiento en aquellos ámbitos que el Plan clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, hace uso de una serie de mecanismos, unos que vienen establecidos en la LOUA y otros creados ex profeso para resolver la situación creada.

Las unidades de suelo sobre las que se va a actuar, que anteriormente se denominaban unidades de actuación reciben el nombre unidades de ejecución en la LOUA y por ende en el PGOU.

Por lo tanto, las unidades de ejecución son aquellas delimitaciones de suelo fijadas en el Plan con la finalidad de posibilitar el desarrollo unitario y sistemático de la gestión urbanística. De tal forma que el sistema de actuación es el procedimiento a través del cual se desarrolla la transformación urbanística del suelo existente, y se denominará sistemática, toda actuación urbanística desarrollada a través de un sistema de actuación.

■ Áreas de Regularización (ARG).

Son ámbitos de suelo que tienen una naturaleza similar a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y a las Áreas de Reforma Interior, con la diferencia de que no cuentan con parcelas lucrativas exentas de edificación⁷⁸³ y que se realizan con fines de normalización.

El Nuevo PGOU las define así⁷⁸⁴ :

“Son ámbitos de suelo urbano integrado por terrenos edificados (Art. 45.1.b LOUA)⁷⁸⁵ que carecen de urbanización consolidada porque la

⁷⁸³ *PGOU de Marbella..., cit.*, Memoria de ordenación, pág.453.

⁷⁸⁴ *Ibidem.* pág.452.

⁷⁸⁵ Entiendo inadecuada la referencia este artículo. Artículo 45.1. LOUA, *op. cit.*” Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la

existente no comprende todos los servicios, infraestructuras (o si cuentan con estos no tienen la proporción o características adecuadas) y dotaciones públicas necesarias para servir a la edificación que sobre ellas exista.(art. 45.2.B.a). 1) de la LOUA).”⁷⁸⁶

A estas áreas no le son de aplicación las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidas en la LOUA ⁷⁸⁷ por tratarse de Áreas no de Sectores.

Tampoco le son de aplicación la reserva de suelo para viviendas protegidas que se establece en la LOUA⁷⁸⁸, puesto que esta solo procede respecto de la edificabilidad pendiente y al no tener parcelas lucrativas que no estén edificadas, no existe edificabilidad pendiente.

A los efectos de gestión cada una de estas ARG constituye una unidad de ejecución (son por lo tanto de ejecución sistemática) y se integran en un Área de Reparto del suelo urbano no consolidado:

- si la ordenación interior del Área de Regularización cumple con los estándares correspondientes a la edificabilidad correspondiente con su uso, el ARG se hace coincidir con el Área de Reparto.
- en caso contrario se adscriben al Área de Reparto terrenos con usos públicos en el exterior que quedan incluidos en ella conjuntamente con el ARG.

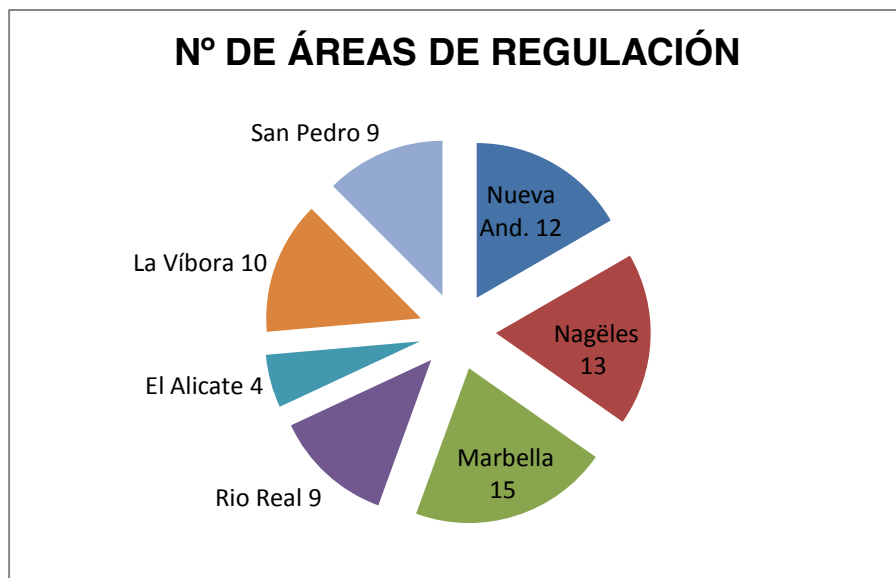
Se distribuyen así, en nº y porcentaje de superficies

ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.”

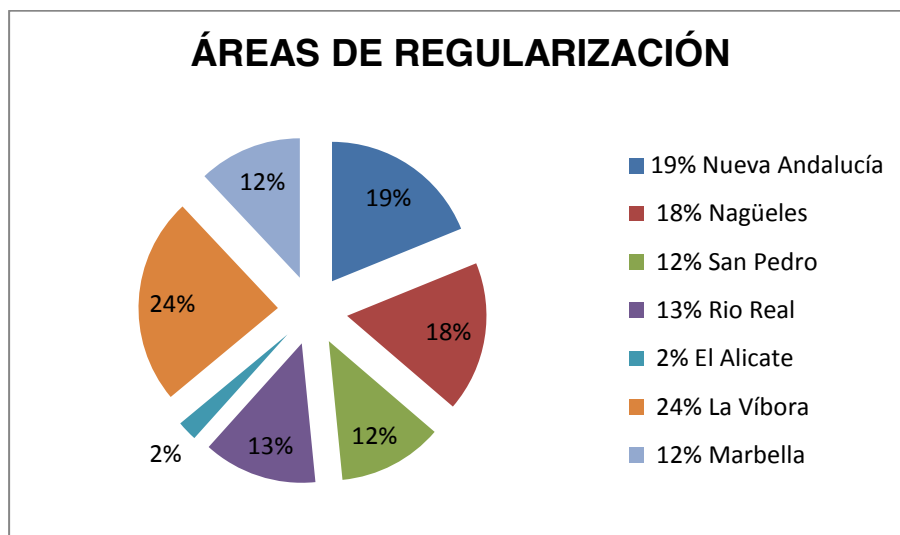
⁷⁸⁶ Entiendo inadecuada la referencia este artículo. *Ibidem.*, Artículo 45.1.B.a.” B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias: a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.”

⁷⁸⁷ *Ibidem.*, Artículo 17.1.

⁷⁸⁸ *Ibidem.*, Artículo 10.1.b).



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.

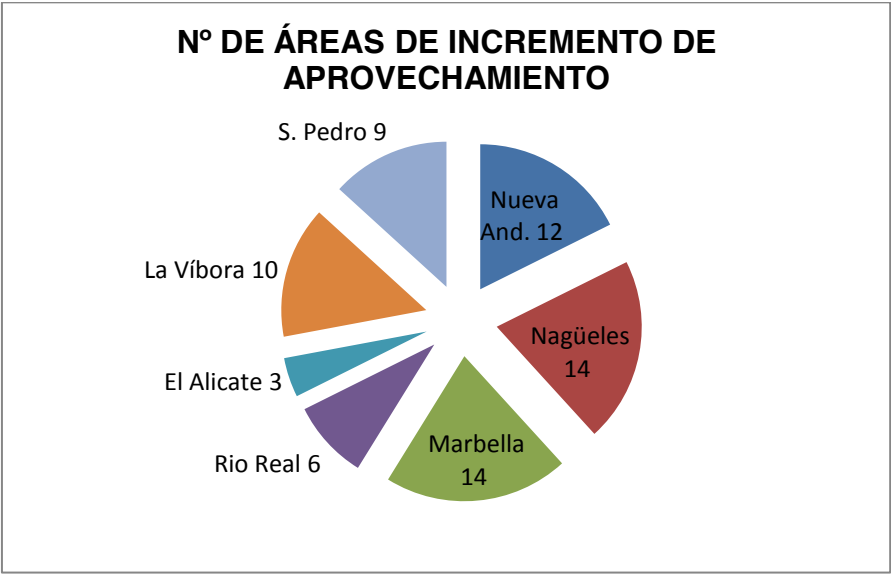
■ Actuaciones ó Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (AIA).

Así denomina a los ámbitos de suelo urbano no consolidado no incluidos en unidad de ejecución para su gestión, en los que se ha producido un incremento de aprovechamiento que conlleva recuperar el equilibrio entre los usos lucrativos y los dotacionales producidos por un aumento de edificabilidad, de densidad o por un cambio de uso. Se realizan con fines de normalización

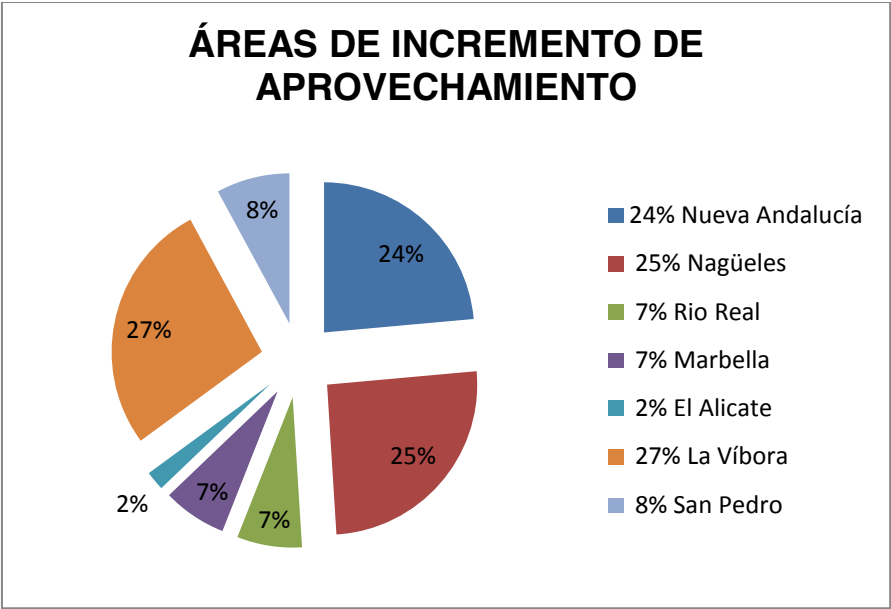
El Plan los incorpora a un Área de Reparto a la que se le adhieren, para su destino público, terrenos localizados lo más próximo posible, con la finalidad de posibilitar, mediante la técnica de las Transferencias de

Aprovechamientos Urbanísticos, en adelante TAU, adquirir gratuitamente los espacios dotacionales.

Hasta tanto se proceda a su normalización efectiva mediante la aplicación de la TAU estos ámbitos quedarán en situación de fuera de ordenación, pudiendo ser inscrita esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.



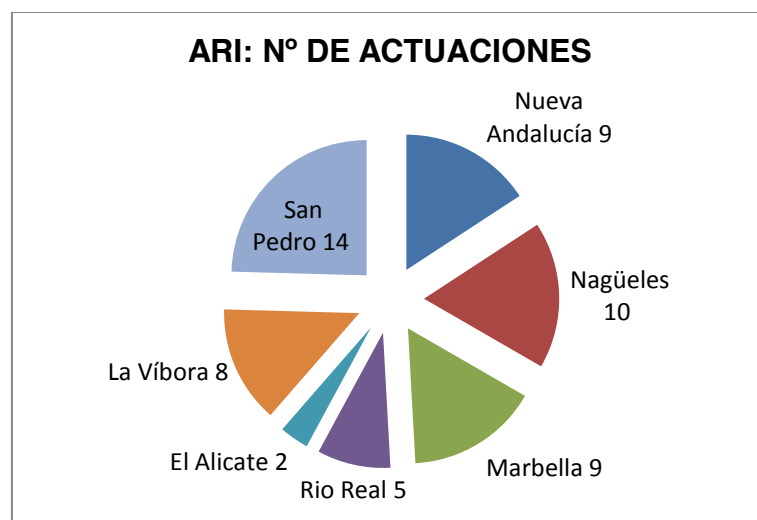
Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.

■ Áreas de Reforma Interior. (ARI)

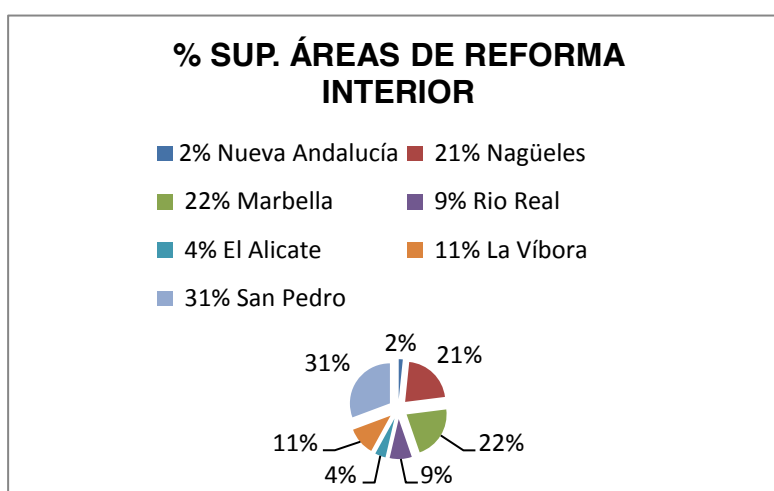
Quedan definidas en el Nuevo PGOU⁷⁸⁹ como ámbitos de suelo urbano no consolidado donde el grado de consolidación de la edificación alcanza las 2/3 partes del espacio apto para la edificación, existiendo la posibilidad de implantar en él el tercio restante de nuevas edificaciones.

A los efectos de gestión se desarrollan por unidad de ejecución y le son de aplicación los estándares y reservas de vivienda protegida establecidos en la LOUA

Se distribuyen así, en nº y porcentaje de superficies:



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.

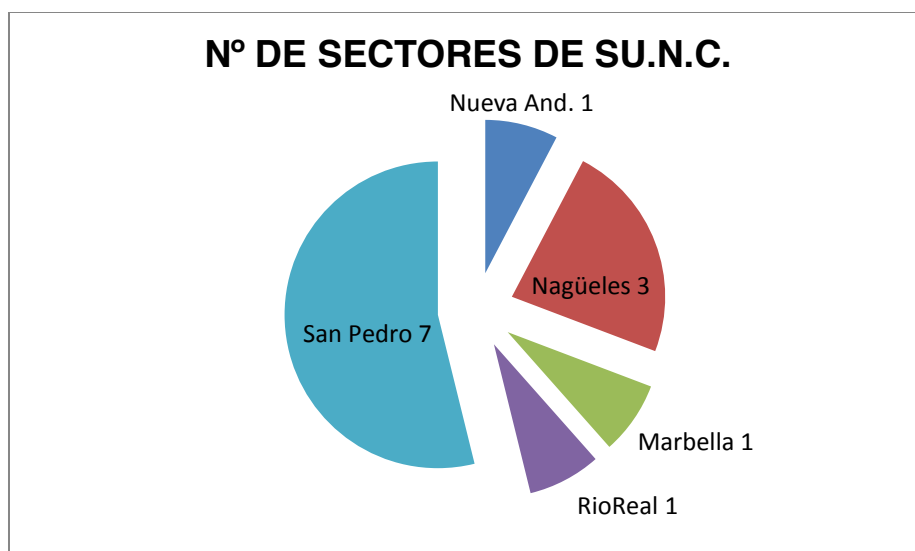
⁷⁸⁹ PGOU de Marbella...,cit., Memoria de ordenación ,pág.454.

■ Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

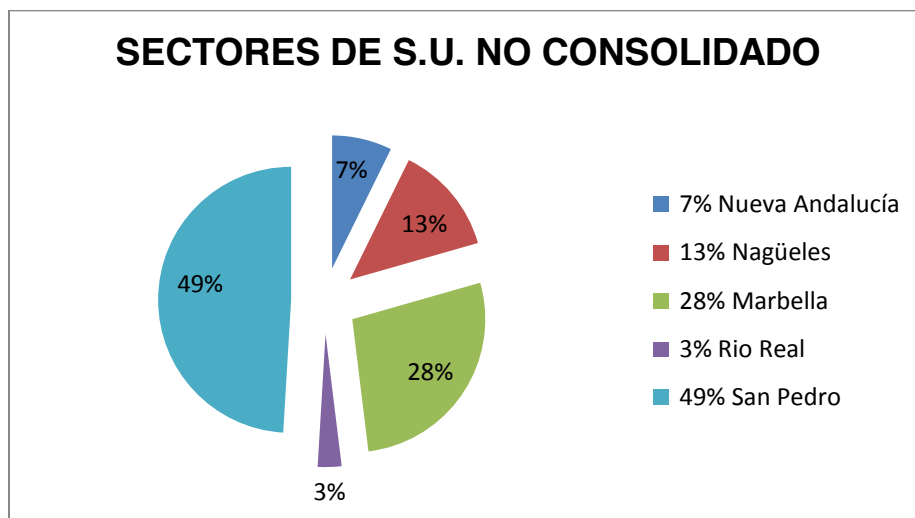
Conforme con lo establecido en la LOUA, son ámbitos de suelo que representan un vacío urbano que son aptos para su ordenación como sector, que proceden de un sector originario en el que se habían iniciado obras de urbanización y que constituyen un vacío urbano apto para su ordenación cuya ordenación pormenorizada puede estar condicionada en parte por la existencia de esas infraestructuras.

Su posición en el interior de un área urbana unido a la existencia de infraestructuras permiten su clasificación como suelo urbano, y su tamaño a la identificación como sector.

Su localización en nº y porcentaje de superficies:



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.

■ Actuaciones aisladas. (AA).

Podríamos definirlas como actuaciones urbanísticas no integradas en UE (o cuando estando incluidas la unidad se encuentra plenamente desarrollada conforme con la legalidad excepto una parcela concreta), ni en sectores, ni en áreas de reparto, que se realizan con la finalidad de urbanizar, regularizar propiedades, delimitar espacio público y privado, expropiar, ocupar suelos dotacionales o realizar obras públicas. O cuando estando incluida en una unidad de ejecución, esta se encuentra plenamente desarrollada conforme a la legalidad excepto una parcela concreta.

El PGOU distingue entre:

- Actuaciones Aisladas de Incremento de Aprovechamiento (AAIA). Parcelas de suelo urbano en las que se ha producido un aumento de aprovechamiento como un hecho aislado, y
- Actuaciones Aisladas de Ordenación de Mantenimiento (AAOM).

Parcelas aisladas de suelo urbano no consolidado, edificables, en las que se ha realizado una actuación que ha alterado de manera no sustancial, las condiciones de edificación particulares establecidas en las ordenanzas, como⁷⁹⁰

- incremento de edificabilidad y/o densidad relativa.
- afecciones al trazado de viales.
- edificación residencial de parcelas de equipamiento deportivo privado.
- ausencia de formulación de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes.

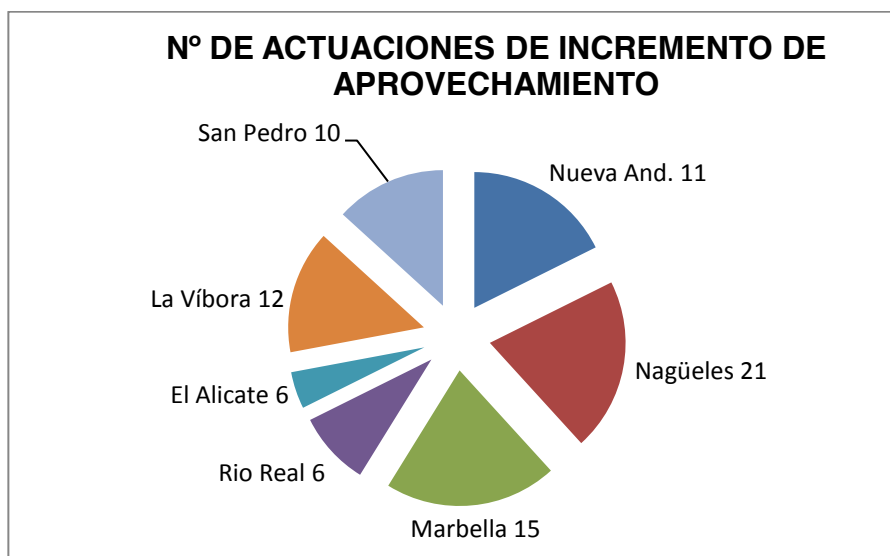
Si bien el aumento de aprovechamiento, a criterio del redactor, no genera la necesidad de implementar dotaciones en el área, establece la obligación de recuperar por parte de la Administración parte de las plusvalías que se generan antes de reconocerle el pleno derecho a la patrimonialización.

Se instrumentan sin Unidad de Ejecución y sin Área de Reparto en aplicación del Art. 55.2.A de la LOUA.⁷⁹¹

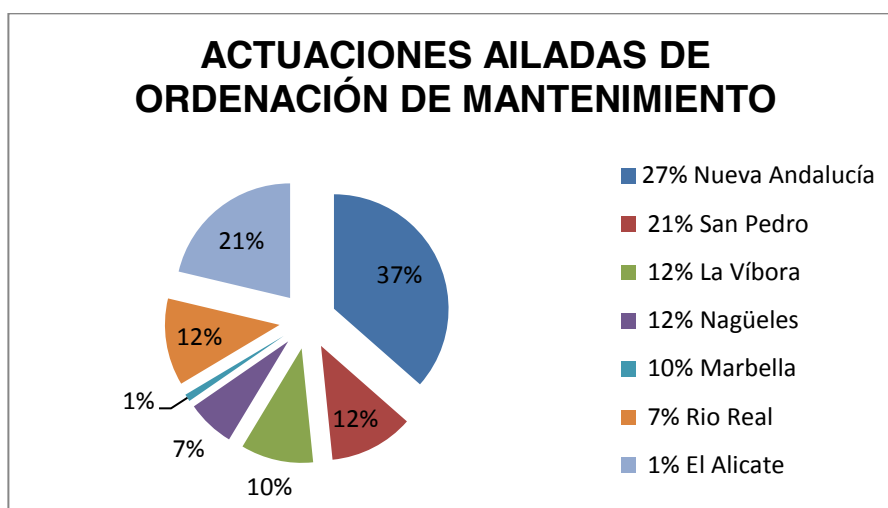
⁷⁹⁰ *Ibídem.*, pág.462.

⁷⁹¹ *Ibídem.*, Art. 55.2.A. inciso final del párrafo segundo "(...)" o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado;

Su localización en número y según superficie:



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.



Fuente: PGOU Marbella. Elaboración propia.

6.5.3.2.3. Los criterios de discrecionalidad empleados en la normalización (legalización) de las autorizaciones ilegalmente concedidas.

En este apartado analizamos el uso de los diferentes criterios empleados para normalizar las licencia ilegales concedidas en la etapa GIL, en las diferentes clase de suelo.

todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.”

■ Normalización de licencias ilegales concedidas en Suelo No Urbanizable.

○ En suelo No Urbanizable Protegido.

La mayor parte del suelo no urbanizable pertenece a la categoría de “especial protección” por planificación territorial en aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCSO).

En consecuencia el redactor mantiene la clasificación de suelo no urbanizable para todas las edificaciones con licencias ilegales en terrenos de especial protección, quedando excluidos de la posibilidad de legalización.

○ En suelo No Urbanizable Común.

La normalización se realiza mediante una nueva clasificación del suelo.

Si el nuevo Plan mantiene la clasificación de No Urbanizable Común para los terrenos donde se ubican las licencias ilegales, quedan excluidas de la legalización aquellas licencias que tengan usos contrarios a los admitidos en la LOUA.

En caso contrario el nuevo Plan opta por modificar la clasificación del suelo y considerarlo como “urbano no consolidado” o “urbanizable sectorizado” en función de

a) el grado de consolidación que haya alcanzado por la urbanización y la edificación:

- Si el número de edificaciones existentes es irrelevante, lo adscribe a la clase de Suelo Urbanizable Sectorizado. Para su gestión incorpora el suelo clasificado a un sector,

“la Revisión del Plan General ha ejercitado plenamente su capacidad para decidir la delimitación del ámbito de ordenación en el caso que se establezca su clasificación como suelo urbanizable”⁷⁹²

- Si se trata de edificaciones aisladas que representan actuaciones puntuales, lo incorpora a un sector de Suelo Urbanizable.

⁷⁹² PGOU de Marbella..., cit., Memoria de ordenación, pág. 436.

b) y de la capacidad de integración en la malla urbana:

- si el número de edificaciones existentes en un área es igual o superior a las 2/3 partes de las parcelas aptas para edificar,
- o si aún no cumpliéndose este requisito, el área presenta una urbanización básica (aunque esté incompleta),
- y siempre que exista capacidad de integración en la nueva estructura urbana que el propio redactor propone.

lo clasifica como suelo urbano en la categoría de no consolidado, en base a la necesidad de incorporar espacios dotacionales públicos en su interior y la necesidad de completar la urbanización existente.

según expone el redactor, de conformidad con los artículos 45.1.b) LOUA⁷⁹³ y 47 LOUA.⁷⁹⁴

De este modo pasan a regularizarse más de 1.000 viviendas que se encontraban construidas en suelo no urbanizable: 127 viviendas en Tiro Pichón, 831 viviendas en La Dama de Noche, 40 viviendas, un edificio comercial y un conjunto residencial de viviendas unifamiliares, todas ellas ubicadas en el área de Nueva Andalucía.

Entendemos que la clasificación de un suelo como urbano tiene un carácter reglado desde su primera regulación en la Ley del Suelo de 1956 y que el criterio utilizado choca frontalmente con lo establecido tanto por el espíritu de la ley como con la jurisprudencia anteriormente reseñada⁷⁹⁵, y que ante la inexistencia de un Proyecto de Urbanización se haría necesario incorporar un informe técnico sobre el estado en que se encuentran de las infraestructuras y su capacidad. De otra parte tampoco queda suficientemente demostrada, a nuestro entender, la capacidad que

⁷⁹³ *Ibidem.*, Artículo 45. “Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: ...1.b): Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior. “

Ibidem., Artículo 47 : “El Plan General de Ordenación Urbanística, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.”

⁷⁹⁵ STSJ Granada 622/2001 de 25 junio RJCA 2001\1004.

tienen esos terrenos clasificados en el PGOU anterior como rústicos, de integrarse en la malla urbana.

Para su gestión delimita un ámbito de ordenación-gestión vinculado a las edificaciones y establece un nivel de espacios dotacionales dentro del ámbito o fuera de este, si los existentes son insuficientes para cumplimentar lo establecido en los estándares legalmente establecidos.

Distingue varios estadios:

- a) Ámbitos en los que el grado de edificación está colmatado y la posibilidad de implantar nuevas edificaciones es nula toda vez que el nuevo Plan ha calificado los espacios vacantes de usos públicos.

Se identifican como Áreas de Regularización (ARG).

Este criterio se utiliza para la normalización de licencias concedidas en Arroyo del Chopo, La Campana, La Dama de Noche y Serranilla Norte y una estación de servicios en Las Medranas.

- b) Ámbitos en los que el grado de consolidación de la edificación alcanza las 2/3 partes del espacio apto para la edificación y existe la posibilidad de de implantar el 1/3 restante.

Se identifican como Áreas de Reforma Interior ⁷⁹⁶ (ARI); cada una se delimita como unidad de ejecución con preferencia para su ejecución por el sistema de cooperación.

Criterio utilizado para la normalización de licencias concedidas en el Área San Pedro: Valle del Sol, Guadalmina Norte, Loma del Tejar o El Ángel.

- c) Ámbitos que no cuentan con un número significativo de edificaciones, existen iniciadas obras de urbanización y por su tamaño y ubicación constituyen vacíos relevantes en un entorno urbano consolidado.

Se identifican como Sector de suelo urbano no consolidado en aplicación del artículo 17.4 LOUA.⁷⁹⁷ Es el caso de la estación de servicios de San Pedro de Alcántara.

⁷⁹⁶ Áreas en las que es necesario establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales. Se lleva a cabo mediante un Plan Especial.

- Normalización de licencias ilegales concedidas en Suelo Urbanizable No Programado, carente de Plan de Actuación Urbanística (PAU) o de Plan de Sectorización (PS) definitivamente aprobado.⁷⁹⁸

La normalización se realiza mediante una nueva clasificación del suelo que se adopta en función del estado de materialización de la construcción y del grado de consolidación y localización de esta, y tras valorar su capacidad de integración en la malla urbana

El ámbito territorial sobre el que se calcula el grado de consolidación de la edificación y urbanización lo decide el redactor “ejercitando plenamente su capacidad de decidir en esta Revisión”⁷⁹⁹

a) Según el estado de materialización de la construcción.

- Si se trata de ámbitos en los que las edificaciones no están iniciadas, estas no son normalizadas; ello sin perjuicio de que se proceda a su anulación por los órganos competentes.

Es el caso de 1.335 viviendas: tres licencias concedidas en el área de Nagüeles para un total de 297 viviendas; una para 191 viviendas y 24 despachos en el área Marbella, nueve en el área Rio Real para edificar 945 viviendas, una para 160 en el área El Alicate y otra para 10 en el área de La Víbora, “Cerrado de Elviria”.

- En aquellos ámbitos en los que las edificaciones están paralizadas o en los que el número de edificaciones existentes es irrelevante. Se clasifica el suelo como Suelo Urbanizable.

Es el caso de tres licencias para 423 viviendas en el Área de Rio Real. Para la gestión delimita uno o varios sectores de suelo urbanizable.

⁷⁹⁷ LOUA,...cit., Artículo 17.4, “A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.”

⁷⁹⁸ PGOU de Marbella...,cit., Memoria de ordenación, págs. 442-446

⁷⁹⁹ Ibídem.,pág.443

b) Según el grado de consolidación y localización.

Aquellos ámbitos en los que el grado de consolidación de la edificación alcanza las 2/3 partes del espacio apto para la edificación y existe capacidad de integración en la nueva estructura urbana propuesta, pasan a tener la clasificación de Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado.

Las actuaciones que a pesar de que la edificación no alcanza las 2/3 partes del espacio apto para la edificación cuentan con una elevada ejecución de infraestructuras y siempre que “resulte fácil su integración en la estructura urbana” obtienen la clasificación de Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado.

Justifica el cambio de clasificación en aplicación de los artículos 45.1.b) y 45.1.a LOUA respectivamente. Entendemos que se hace una interpretación de carácter voluntarista de estos artículos y hacemos idéntica reflexión al caso anterior

Por aplicación de este criterio se normalizan más de 1.000 viviendas ilegales y un centro comercial, distribuidos en las siguientes áreas:

Área de Nagüeles:

- un conjunto de viviendas unifamiliares en Los Manchones Altos en base a un serie de licencias ilegales.
- Villa de Marfil correspondientes a viviendas construidas ilegalmente.

Área de Marbella:

- 218 viviendas en Las Albarizas en base a dos licencias ilegales.
- 306 viviendas en base a varias licencias ilegales.
- 86 viviendas en Jardines de San Francisco también en base a varias licencias ilegales
- 153 viviendas en base a varias licencias ilegales en San Francisco Sur.

Área de Río Real:

-300 viviendas construidas sobre la base de cuatro licencias ilegales en la zona de Cristo de los Molinos en el área de Río Real.

Área de El Alicate:

-18 viviendas en base a una licencia

A los efectos de su gestión, los ámbitos de Suelo Urbanizable se integran en la delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable y los ámbitos de suelo urbano no consolidado quedan identificados como Área de Regularización (ARG), incorporadas a Áreas de Reparto.

■ En Suelo Urbanizable Programado sin PPO aprobado.

Para la nueva clasificación del suelo se parte del ámbito territorial establecido por la delimitación del sector en el PGOU de 1986⁸⁰⁰, sobre el que se calcula el grado de consolidación de la edificación y urbanización y se valora su capacidad de integración en la malla urbana.

Distingue entre:

- a) Sectores en los que el grado de transformación es mínimo y el número de edificaciones ilegales irrelevante.

Se les mantiene manteniendo la clasificación de de suelo urbanizable sectorizado.

- b) Sectores en los que el número de edificaciones ilegales es importante:

- que están consolidados al menos en las dos terceras partes del mismo por edificaciones que responden a licencias ilegales.
- que no teniendo aún ese nivel de consolidación presentan un alto nivel de ejecución de infraestructuras.
- que están localizados en un entorno urbano.

⁸⁰⁰ PGOU de Marbella...,cit., Memoria de ordenación, pág.447.

El redactor justifica su decisión en aplicación del Art. 45.1.b. LOUA⁸⁰¹ y obviando la premisa del Art. 45.1.c. LOUA que exige para tener la consideración de urbanos que su transformación se deba a la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.⁸⁰²

Con este criterio pasan a tener la clasificación de urbano no consolidado y se regularizan las licencias ilegales concedidas en ellos los siguientes sectores de suelo urbanizable programado sin PPO aprobado ni PU, que arrojan una superficie superior a 7.454.106 m2.s.

SECTOR	SUPERFICIE
ÁREA SAN PEDRO	156.950,00
SP-7 "Fuente Nueva"	103.950,00
SP-9 "Calle Mainake"	53.000,00
SP-16 "Las adelfas y Cañaveral de San Pedro"	
ÁREA ANDALUCIA LA NUEVA	2.165.043,00
AN-2 "Nueva Andalucía supermanzanas J-K-L"	1.252.080,00
AN-5 "Rodeo Alto"	335.630,00
AN-6 "Altos del Rodeo"	202.000,00
AN-8 "La Pepina"	64.833,00
AN-9 "Arroyo de las cañas"	77.500,00
AN-10 "Holanducía Sur"	233.000,00
ÁREA NAGÜELES	2.078.896,00
NG-2 "Marbella Sierra Blanca"	1.167.250,00
NG-4 "Arroyo Guadalpín"	162.000,00
NG-10 "Lomas de Rio Verde"	137.250,00
NG-11 "Carretera de Istán"	149.750,00
NG-14 "La Caridad"	135.250,00
NG-17 "Marina del Puente"	130.072,00
NG-18 "La Carolina Sur"	18.818,00
NG-21 "Los Llanos de Nagüeles"	178.506,00
ÁREA DE MARBELLA	233.000,00
MB-4 "La Torrecilla"	233.000,00
MB-6 "Cañada de Guadalpín"	

⁸⁰¹ *Ibidem.*, pág.448

⁸⁰² LOUA...,cit., Artículo 45.1.c. "Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."

ÁREA DE RIO REAL	327.186,00
RR-1 "Camino Viejo de Ojén"	178.506,00
RR-2 "Camino de los Molinos"	148.680,00
 ÁREA DEL ALICATE	 309.936,00
AL-2 "Playa del Arenal"	104.936,00
AL-3 "Vistamar"	55.000,00
AL-4 "Playa d las Dunas"	150.000,00
 ÁREA DE LA VÍBORA	 2.183.095,00
VB-1b "Elviria III"	
VB-2 "Elviria Sur"	1.700.000,00
VB-5 "Ranchotel"	116.664,00
VB-6 "La Reserva de Marbella"	256.637,00
VB-9 "Las Lomas del Puerto"	109.794,00
VB-10 "Caribe Playa"	
VB-12 "Casa Fuerte"	

- c) Si el grado de transformación no es homogéneo en el ámbito del antiguo Sector: se clasifica el suelo de urbano de forma parcial.

Partiendo de la posible existencia de una vinculación a nivel promoción entre las dos partes, propone dividir el Sector en dos:

- a la parte que cuenta con urbanización suficiente para tener la consideración de solar se le reconoce suelo urbano consolidado.
- a la parte que mantiene su clasificación como urbanizable se le incorpora una ordenación pormenorizada que garantice la dotación de espacios libres y dotaciones a niveles suficientes para servir además de sus propias necesidades, a las del suelo urbano del que se desliga.

Lo justifica en que ello permite a los usuarios compradores de las edificaciones construidas "no tener que hacer frente a las cargas y obligaciones derivadas del proceso urbanístico y trasladarlas directamente al promotor originario de la actuación irregular consumada"⁸⁰³.

⁸⁰³ PGOU de Marbella...,cit., Memoria de ordenación, pág.451

Pero lo más posible es que el mismo promotor no sea ya el titular de los terrenos colindantes en la parte no transformada, con lo cual la justificación carece de sentido. En ese supuesto, es decir si no concurre esta circunstancia de identidad y colindancia, no puede admitirse esta división; como alternativa impone a los terrenos colindantes unos espacios libres y dotacionales superiores a los exigidos por Ley y un aprovechamiento excedentario que permita adquirir terrenos de sistemas generales exteriores al sector y así cumplimentar los defectos de la no contabilización en la parte de suelo que ha calificado de urbano consolidado.

Esto ocurre con el Sector El Catorce, que cuenta con un desarrollo parcial consolidado en base a dos licencias ilegales de viviendas que se encuentran terminadas a las que reconoce como suelo urbano consolidado, manteniendo el resto del sector como suelo urbanizable.

A los efectos de gestión, cuando el grado de consolidación de las edificaciones existentes en el ámbito del sector alcanza las 2/3 partes, y existe la posibilidad de implantar en el 1/3 restante nuevas edificaciones, clasifica el ámbito del sector como Suelo Urbano No Consolidado y delimita un ARI.

Distingue entre:

- a) Si el ámbito del sector representa un vacío urbano en un entorno consolidado y tiene cierto nivel de infraestructuras se le clasifica como suelo urbano no consolidado y para su gestión se le delimita como Sector de SUNC.
- b) Sectores que presentan zonas con consolidación de la edificación y parcelas vacantes, y zonas con vacío urbano y obras de urbanización iniciadas:
 - a los efectos de gestión en los ámbitos con edificación consolidada ARG.
 - en los ámbitos que representan un vacío urbano con obras de urbanización iniciadas se delimita un Sector de SUNC. Es el caso del Sector NG-14 que queda dividido en dos, ARG-NG-11 La Caridad y SUNC-NG-3 La Coneja.
- c) Sectores que presentan una parte con consolidación de la edificación y el resto con presencia de la urbanización.

La zona que tiene edificación consolidada y que cuenta con los servicios urbanísticos se clasifica de suelo urbano consolidado. El resto se clasifica de SUNC y para su gestión se establece un Sector de SUNC.

Es el caso del Sector en el Área de San Pedro SP-10 que pasa ser Sector de SUNC San Pedro Sur y los Sectores SP-11, Ensanche Sur, SP-13 Zona Sur II, SP-14 Fuente del Practicante y SP-15 Puerto de San Pedro que pasan a conformar el nuevo Sector de SUNC, SP-4 Marqués del Duero.

■ Normalización de licencias ilegales concedidas en Suelo Urbanizable con PPO aprobado.

La normalización se realiza asimismo mediante una nueva clasificación del suelo, que varía en función de:

- a) Si el ámbito del sector carece de obras de urbanización o estas son irrelevantes y las edificaciones existentes irregulares, se clasifica el suelo como suelo urbanizable sectorizado.
- b) Si la Ejecución del Sector es ilegal tanto a nivel de urbanización como de edificación al no responder a la ordenación pormenorizada aprobada en el PPO, bascula entre
 - que la ejecución sea ilegal a nivel de todo el Sector, en cuyo caso se le clasifica como suelo urbano no consolidado, y a los efectos de gestión se delimita como Área de Regularización.

Es el caso de los siguientes sectores ubicados en el Área de Nagüeles: Sector NG-4 Arroyo Guadalpín, Sector NG-18 La Carolina Sur, y en el Área de la Víbora, Sector Vb.1b Elviria III y Sector VB-6 La Reserva de Marbella.

- si existe alguna parcela calificada como pública que se encuentra edificada con licencia ilegalmente concedida, incorpora en el cálculo del aprovechamiento urbanístico un coeficiente de ponderación relativo a la naturaleza de la infracción que determina en el seno del proceso reparcelatorio que estas parcelas deban de contribuir proporcionalmente en

cuantía superior a otras que en su origen eran parcelas lucrativas.⁸⁰⁴

- c) Si la ejecución es ilegal a nivel parcial del Sector, distinguiéndose zonas con diferente nivel de consolidación de la edificación.

Clasifica el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado y a los efectos de gestión divide el ámbito del sector originario en una zona como ARG y la otra como Sector de SUNC.

Lo encontramos en varias Áreas:

Área Nueva Andalucía: el Sector URP-AN9 Arroyo Las Cañas se divide en: ARG-NA 6 Arroyo Las Cañas, ARI-NA5 Rodeo Alto y ARI-NA6 Caracuel.

Área Marbella: el Sector URP-MB-4 La Torrecilla.

Área Nagüeles: el Sector URP-NG-10 Lomas de Rio Verde se divide en ARG-NG-12 Lomas de Rio Verde” y Sector SUNC-NG-1 La Gitana.

- d) Si la ejecución del Sector se ha realizado conforme con la pormenorizada aprobada, tanto a nivel de urbanización como de edificación, pero que presenta un incremento puntual de aprovechamiento urbanístico considerable en parcelas con uso lucrativo.

Ello genera la necesidad de aportación de nuevos espacios dotacionales, por lo que distingue entre:

- si existen parcelas vacantes, se clasifica de SUNC y a los efectos de gestión se configura como Área de Regularización (ARG).

Es el caso de las siguientes Áreas:

Área Andalucía la Nueva: en el Sector URP-AN-8 La Pepina” se delimita la ARG.NA-4 La Pepina. En el Sector Sector URP-AN-9 Arroyo Las Cañas se delimita la ARG-NA-6- Arroyo Las Cañas.

⁸⁰⁴ *Ibidem.*, pág. 459.

Área Nagüeles: en el Sector URP-NG-8 La Carolina Sur se delimita la ARG-NG-8 La Carolina Sur. En el Sector NG-4 Arroyo Guadalpín se delimita la ARG-NG-7 Arroyo Guadalpín.

Área Marbella: en el Sector URP-MB-4 La Torrecilla se delimita la ARG-MB-8 La Torrecilla.

Área La Víbora: en el Sector urp-VB-5 Ranchotel se delimita la ARG-VB-6 Las Cañas. En el sector URP-VB-2 Elviria Sur, la ARG-VB-7 Granada. En el URP-VB-6 La Reserva de Marbella la ARG-VB-8 Altos de Artola y en el URP-VB-12 Casa Fuerte la ARG-VB-12 Casa Fuerte.

- Si no existen parcelas vacantes, clasifica el suelo como SUNC y a los efectos de gestión se configura como Ámbito de Incremento de Aprovechamiento (AIA). En este supuesto se les adscriben suelos dotacionales que se habrán de adquirir con la técnica de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (TAU).

Es el caso del Área Nueva Andalucía, la AIA-NA10 Hipercor o en el Área de La Víbora, las Lomas del Puerto.

- e) Si la ejecución del Sector se ha realizado conforme con la pormenorizada aprobada, tanto a nivel de urbanización como de edificación, pero presenta un incremento puntual de aprovechamiento urbanístico considerable en terrenos calificados como de uso público.

- Si la edificación está terminada y ocupada, el suelo se clasifica como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado y a los efectos de gestión se identifica como una AIA.
- Si la edificación está en avanzado estado de edificación, o se encuentra ya terminada estando o no en funcionamiento, pero el redactor considera que el uso a que se destinan tienen la consideración de equipamientos, aun cuando esos usos de equipamiento no sean los que estaban especificados en el PPO, les mantiene la calificación de uso público y se le

legaliza. No hace distinción entre si el uso establecido en el P.P.O. era público o privado.

- Si la edificación no está iniciada o no está terminada, se le mantiene la calificación de uso público del espacio, y deja en manos de los órganos competentes el adoptar las medidas pertinentes de protección de la legalidad urbanística.

Sin embargo no mantiene este criterio en el Sector RR-10 (que no aparece relacionado en el PGOU de 1986) con una licencia para Hotel en las inmediaciones del Hospital comarcal parcela calificada de uso público en el PGOU 86 y en el propio PPO, que incorpora como AA RR5 para su recuperación como espacio público. O en el Sector AN-11 Playas Españolas, una licencia para 114 viviendas en fase de cimentación, que incorpora como AA- NA 8.

Aquí se hace necesario recordar que el Art. 36.2.a.2ª LOUA, establece que

“Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será ⁸⁰⁵

En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se

⁸⁰⁵ LOUA...cit., Artículo 75.1.a).

encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.”

■ Normalización de licencias ilegales concedidas en suelo clasificado como Urbano en el PGOU 86.

- Licencias ilegales donde la infracción produce un incremento de aprovechamiento urbanístico motivado por un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso.

a) Si la infracción no afecta a terrenos calificados como de uso público.

- Si se trata de un hecho aislado, la parcela no está incluida en una UE o estándolo se trata de una UE plenamente desarrollada conforme a la legalidad salvo esa parcela.
- Si el incremento es de poca intensidad, a los efectos de gestión se le identifica como Actuación Aislada de Incremento de Aprovechamiento.
- Si el incremento precisa en ese entorno recuperar el equilibrio entre los usos lucrativos y los dotacionales, a los efectos de gestión se le identifica como Actuación de Incremento de Aprovechamiento. (AAIA).

A modo de ejemplo, la Casa Malibú, como vimos propiedad de Edgar Neville y posteriormente de Sean Connery, se transformó en un conjunto residencial



Este criterio se aplica a más de 420 viviendas repartidas en las siguientes áreas:

ÁREA SAN PEDRO	
AIA-SP-3 "Los Ángeles"	24
SP-4 "Alegria"	80

ÁREA NUEVA ANDALUCÍA	
AIA-NA-4 "Supermanzana F"	36

ÁREA NAGÜELES	
AIA-NG-3 "Wagner"	42
AIA-NG-6 "Casablanca"	Hotel
AIA-NG-10 "María de Salamanca"	

ÁREA MARBELLA	
AIA-M-4 "San Cristobal"	48
AIA-MB-5 "Ricardo Soriano"	80
AIA-MB-9	68

ÁREA RIO REAL	
AIA-RR-3 "Cipreses"	2

ÁREA LA VÍBORA	
AIA-VB-1 "Pinar Las Chapas"	12
AIA-VB-2 "Alcotanes"	29

- Si el incremento no genera en el entorno la necesidad de recuperar el equilibrio entre los usos lucrativos y los dotacionales, a los efectos de gestión se le califica como Ordenación de Mantenimiento.
- Si se trata de un hecho generalizado en parcelas edificables de una UE, con un nivel de consolidación que no es alto y por lo tanto existen suelos privados vacantes.

Se identifica el ámbito como área de Regularización (ARG).

Por este sistema se normalizan más de 1.000 viviendas ilegales, distribuidas así:

ÁREA SAN PEDRO		
ARG-SP-2 "Guadalupe Baja"		120
ARG-SP-4 "Linda Vista"		45
ÁREA NUEVA ANDALUCÍA		
ARG-NA-5 "Guadalupe Oriental"		72
ÁREA NAGÜELES		
ARG-NG-1 "Playa Rio Verde"		
ARG-NG-10 "Hacienda Los Caballeros"		
ÁREA MARBELLA		
ARG-MB-2 "Miraflores"		576
ARG-MB-3 "Xarblanca"		211
ÁREA LA VÍBORA		
ARG-VB-10 "Elviria Oeste"		
ÁREA RIO REAL		
ARG-RR-6 "Reserva de los Monteros"		60

b) La infracción afecta a terrenos calificados como de uso público.

- La edificación no se ha comenzado o no se ha terminado.

Se mantiene la calificación de uso público; a los efectos de gestión se delimita como Actuación Aislada a obtener mediante adscripción a un Área de Reparto de Suelo Urbano.

- La edificación está terminada y "es posible la sustitución de la localización del uso público".⁸⁰⁶

Se le identifica como Actuación Aislada de Incremento de Aprovechamiento (AAIA) y hasta tanto se proceda a hacer efectiva su normalización a través de una Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) queda en situación de fuera de ordenación, circunstancia que debería de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

⁸⁰⁶ PGOU de Marbella..., cit., Memoria de ordenación, pág. 468.

Ejemplo: el Hotel Senator y un conjunto residencial. Se da la circunstancia de que el proyecto del Hotel, que recibió la licencia en un tiempo record, fue elaborado por el ex-Consejero de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

- La edificación está terminada y “no es posible la sustitución de la localización del uso público” al estar situada en el borde litoral.

No son regularizables y se mantiene su calificación de destino público.

De 18.000 viviendas ilegales se han salvado finalmente en torno a 16.500, en base al sistema de normalización. El Arquitecto redactor del plan, había realizado con anterioridad unas declaraciones sorprendentes en el periódico Málaga Hoy: «Cualquier plan que tenga como objetivo legalizar lo ilegal, es un plan ilegal»⁸⁰⁷

⁸⁰⁷ Información aparecida en el Diario *El Mundo*, Andalucía, Málaga, 27 de julio de 1009.

A modo de resumen la evolución del planeamiento del T.M. ha sido:

EVOLUCIÓN EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO en has.

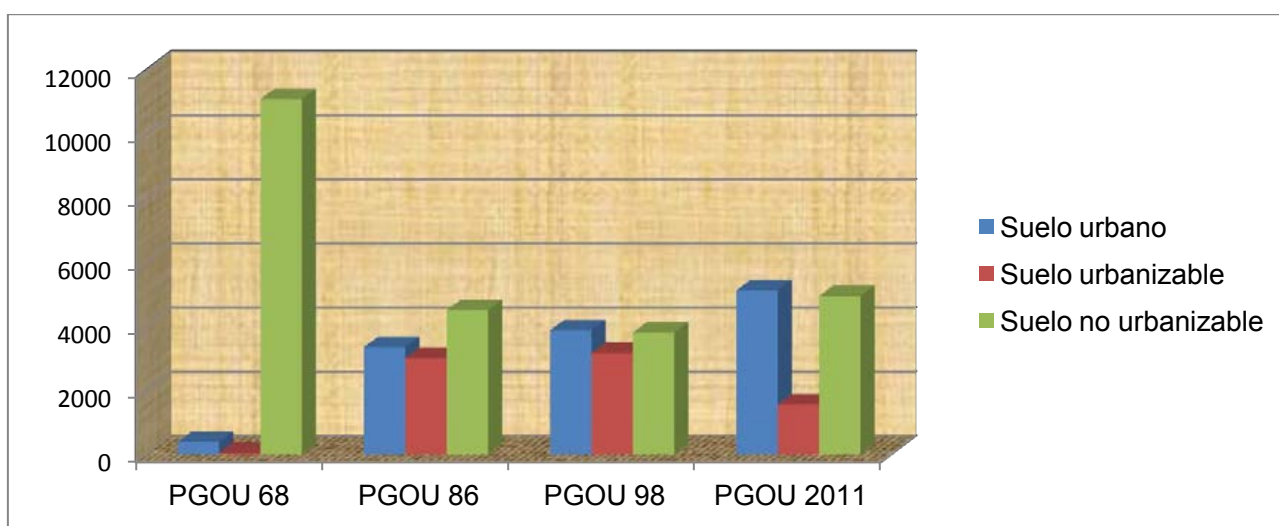
	* PGOU 1968	**PGOU 1986	***PGOU 1998	****PGOU 2011
Suelo urbano	390,00	3.346,40	3.871,55	5.117,00
Suelo urbanizable	50,00	3.002,25	3.167,01	1.554,28
Suelo no urbanizable	11.087,40	4.495,91	3.799,18	4.939,05

* Sup. de suelo T.M. 11.527,40 has.

** Sup. de suelo T.M. 11.527,40 has.

*** Sup. de suelo T.M. 11.720,91 has.

**** Sup. de suelo T.M. 11.750,00 has.



Fuente: elaboración propia.

CAPÍTULO VII

INCIDENCIA EN LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

Las sucesivas etapas industrial, agrícola y turística, fueron convirtiendo a Marbella en un foco de atracción conformada por una importante población flotante compuesta tanto por extranjeros como por nacionales y por una ingente inmigración, que, atraída por el desarrollo económico asociado al turismo, se incorporó al sector servicios y a la industria de la construcción, dando lugar a una aceleración desmesurada de su expansión, que, apoyándose en la libre interpretación de la legislación urbanística cambiante ha dado lugar a la ciudad difusa y multicultural actual.

En este capítulo vamos a analizar la afección que sobre la evolución poblacional han tenido las distintas etapas de la colonización de Marbella, partiendo de la reconquista por los Reyes Católicos y terminando con los efectos provocados por etapa GIL.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

7.1. ANTECEDENTES.

En palabras de Acién Almansa⁸⁰⁸, resulta de vital importancia conocer la procedencia de los pobladores de Marbella “para alcanzar mejor conocimiento de la nueva sociedad que van a constituir y en la que se dejaran notar las influencias de la etapa anterior”.

Tras la reconquista por los Reyes Católicos en 1485, Marbella fue despoblada en época de los Reyes Católicos⁸⁰⁹ y se hizo necesario repoblarla con individuos procedentes del resto de España.

Las provincias de origen de los primeros repobladores fueron

Provincia	Nº	Provincia	Nº
Ávila	2	Huelva	1
Badajoz	1	Jaén	3
Bilbao	1	Málaga	3
Burgos	2	Portugal	1
Cádiz	10	Salamanca	4
Córdoba	4	Segovia	1
Coruña	1	Sevilla	4

Fuente : A.H.N., Nobleza, leg.227.225.

En un principio se le asignaron a Marbella 275 vecinos cristianos, de los en 1490 tan solo quedaban 220 o 230⁸¹⁰, un retroceso demográfico que se vería acentuado a principios del siglo XVI, debido fundamentalmente a la carestía de la vida y a las epidemias que tuvieron lugar entre los años 1506 y 1508, lo que provocó que la gente emigrara.⁸¹¹

En 1561 se produjo el desplazamiento de los notables a otras zonas y el censo era de 35 familias.

En 1570 la expulsión de los moriscos obligó al Consejo de Población de la ciudad de Granada a realizar una nueva repoblación con colonos

⁸⁰⁸ Acién Almansa., *Ronda y su serranía...* Vol.1., *cit.*, pág.170.

⁸⁰⁹ Cabrilla Ciezar *cit.* págs.81-82.

⁸¹⁰ A.H.N. Nobleza Luque, leg.321/1196, fol.3v.

⁸¹¹ Moreno Fernández, *cit.*, pág.176.

cristianos procedentes de distintos lugares, lo que se hizo con 355 familias que se tradujo en un censo de 1.452 personas

La procedencia de estos repobladores fue la siguiente:

REGIONES	Vecinos	%	Personas
Andalucía	281	79,16	1.146
Extremadura	36	10,14	455
Cast.la Nueva	5	1,41	27
Cast. la Vieja	2	0,56	10
Valencia	2	0,56	6
Rioja,, La	1	0,28	2
Vascongadas	1	0,28	1
Aragón	1	0,28	1
Portugal	4	1,13	12
Francia	1	0,28	4
Desconocidas	25	5,92	88
TOTALES	355	100	1.452

Fuente: Ruiz Martín. F. Despoblación y repoblación del Partido de Marbella (1568-1574).Jábega nº 43. Málaga: 1983. p.30.

Entre ese periodo de 1570-71 y la posterior repoblación realizada en el año 1572 tuvo lugar una disminución de la población del 60,81%.⁸¹²

⁸¹² Martín Ruíz, *cit.*, pág.130.

7.2. PERIODO 1830-1910.

En 1830, entran en funcionamiento los primeros Altos Hornos de España con la ferrería “La Concepción” que comenzó empleando treinta trabajadores empleados directos y en 1841 ya eran 1.084 personas, según García Montoro.⁸¹³ Según Nadal y Carreras, en los años de máximo esplendor (1834-1839) la siderurgia de Heredia llegó a emplear más de 2000 hombres.⁸¹⁴

En los años de máximo esplendor (1834-1839) la siderurgia de Heredia llegó a emplear a más de 2.000 hombres⁸¹⁵ y la de El Ángel llegó a dar trabajo a 250 personas en Málaga y otros tanto en Marbella.⁸¹⁶

Marbella presentaba en el año 1842 un censo de 5.105 habitantes.

En 1884, cerradas la ferrerías, se inicia un nuevo periodo, de una parte con la explotación industrial de los recursos mineros de hierro de las minas del Peñoncillo, en Ojen, que pasaron a manos de los hermanos William y Samuel Synthe Malcolm, hasta 1931.

Treinta años después del inicio de la etapa industrial, en 1860 comenzó una etapa agrícola con la creación de la “Colonia de San Pedro Alcántara” a la que arribaron los primeros colonos en número de 36 procedentes en su mayor parte de Andalucía, aunque también los había de Murcia y Valencia, y en 1861, según el padrón la colonia contaba con una población de 529 habitantes. El censo de Marbella se situaba ese año en los 6.698 habitantes.⁸¹⁷

En 1861 según el padrón la Colonia de San Pedro Alcántara contaba con una población de 529 habitantes, y hacia 1868 la población de la Colonia se elevaba a 956 habitantes, 496 varones y 460 mujeres.⁸¹⁸ El auge alcanzado por el proyecto agrícola de la colonia dio lugar en el año 1879 a la aparición de otra colonia, la Colonia de El Ángel, lo que se tradujo en un nuevo foco de atracción de mano de obra foránea.

⁸¹³ García Montoro, “Francisco A. Elorza en los comienzos de ...” *cit.* pág.5.

⁸¹⁴ Nadal y Carreras, *cit.*, pág. 350.

⁸¹⁵ *Loc. cit.*

⁸¹⁶ García Montoro. “El mundo de...”, *cit.* págs., 47-70.

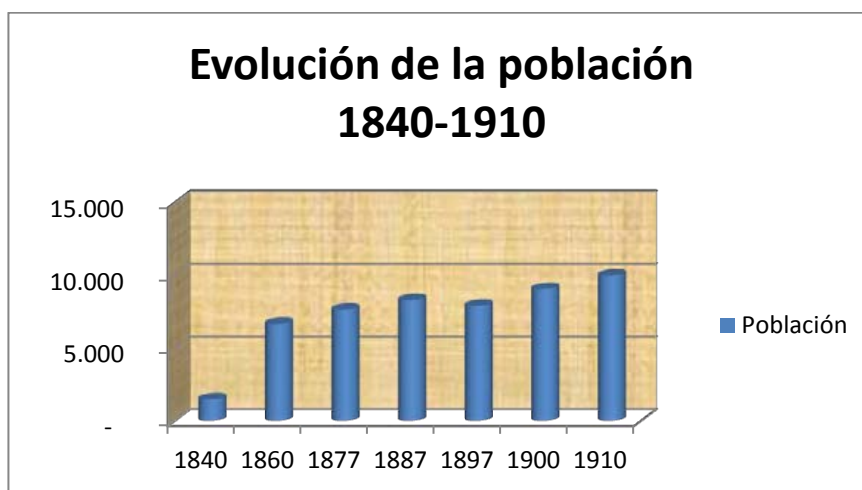
⁸¹⁷ *Loc. cit.*

⁸¹⁸ GUTIERREZ ALVAREZ.J.S. y RUIZ DE AZÚA, E. “Hacia una modernización de la agricultura: el establecimiento de la colonia San Pedro de Alcántara” en *Historia Contemporánea: actas del III Coloquio Historia de Andalucía*. Tomo 1. Córdoba, Publicaciones del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, 1985, pág.69.

En 1895 la población de la Colonia era ya de 1.016 habitantes, y en el año de 1.800 acogía ya a 2.222, jornaleros forasteros para trabajos en faenas temporales, que alcanzaron los 1.900 en el año 1905.⁸¹⁹ En 1897 el censo de Marbella se había establecido en 7.936 almas.

En resumen, en el periodo 1830-1910 Marbella se convirtió en un foco de atracción de mano de obra y debido a ello la población experimentó un crecimiento del 96 %.

AÑO	POBL.	CRECE
1840	1.505	
1860	6.698	
1877	7.666	
1887	8.324	
1897	7.936	
1900	9.075	
1910	10.005	8.500



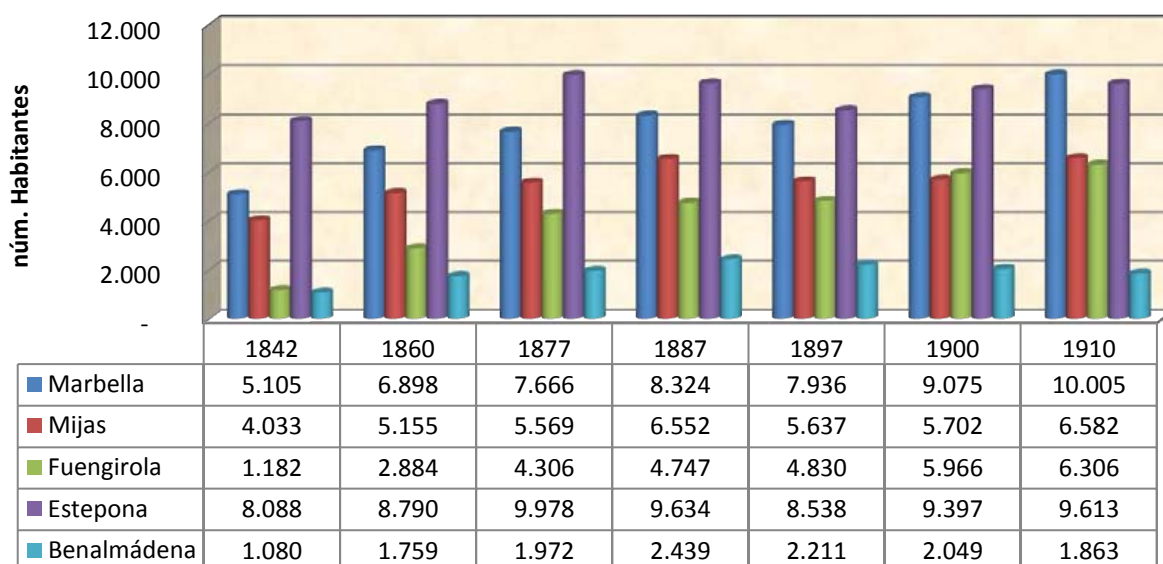
Crecimiento de la población entre 18060 y 1910. Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. Junta de Andalucía. Elaboración propia.

En relación con los municipios más cercanos, Marbella fue creciendo paulatinamente cada año hasta presentar en 1910 la máxima población de la zona junto con Estepona, si bien el mayor crecimiento poblacional se produce en Fuengirola, con un aumento del 434% respecto del año de 1842.

⁸¹⁹ CASADO BELLAGARZA. "La Colonia de San Pedro Alcántara" en *Iluana, Deporte, Naturaleza e historia*. http://iluana.com/espacios_articulo.asp?idarticulo=24.vi: 22 de marzo de 2014.

	1842	1860	1877	1.887	1897	1900	1910
Marbella	5.105	6.898	7.666	8.324	7.936	9.075	10.005
Mijas	4.033	5.155	5.569	6.552	5.637	5.702	6.582
Fuengirola	1.182	2.884	4.306	4.747	4.830	5.966	6.306
Estepona	8.088	8.790	9.978	9.634	8.538	9.397	9.613
Benalmadena	1.080	1.759	1.972	2.439	2.211	2.049	1.863

Evolución en relación con municipios cercanos 1842- 1910



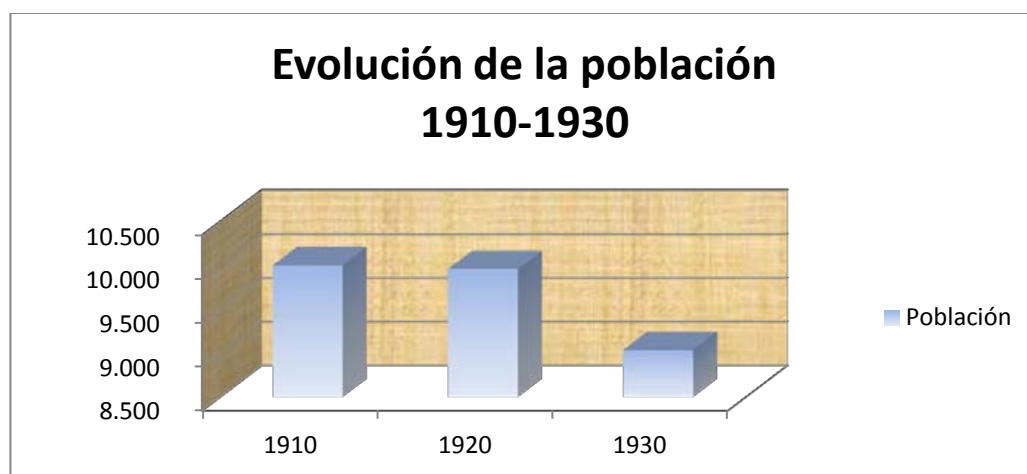


UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

7.3. PERIODO 1910- 1930.

Entre 1910-1930, finalizados los proyectos industrial y agrícola, en la población de Marbella se produce un decrecimiento de 964 habitantes, presentando el censo en 1930 una población un 9.64% inferior respecto del año 1910.

	1910	1920	1930	Crece	%
Marbella	10.005	9.962	9.041	- 964	-9,64%



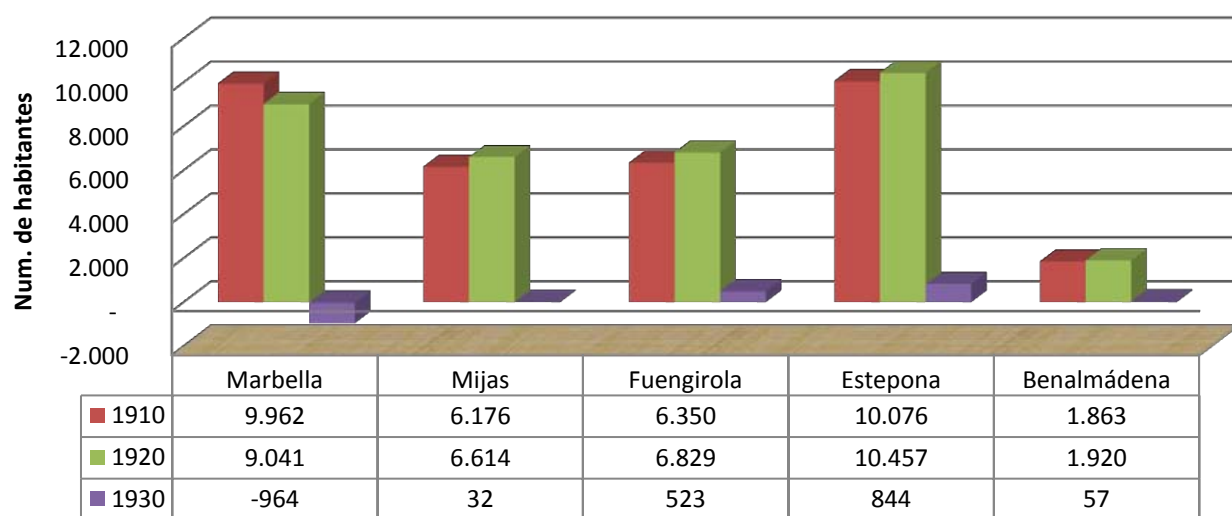
Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

En relación con los municipios más cercanos solo era superada en población por Estepona, con 10.457 habitantes, que alcanzó el mayor crecimiento en este periodo, un 8.78% junto con Fuengirola, 8,29%.

	1910	1920	1930	Crece	%
Marbella	10.005	9.962	9.041	- 964	-9,64%
Mijas	6.582	6.176	6.614	32	0,49%
Fuengirola	6.306	6.350	6.829	523	8,29%
Estepona	9.613	10.076	10.457	844	8,78%
Benalmadena	1.863	1.863	1.920	57	3,06%

Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

Evolución poblacional municipios cercanos 1900-1930



Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

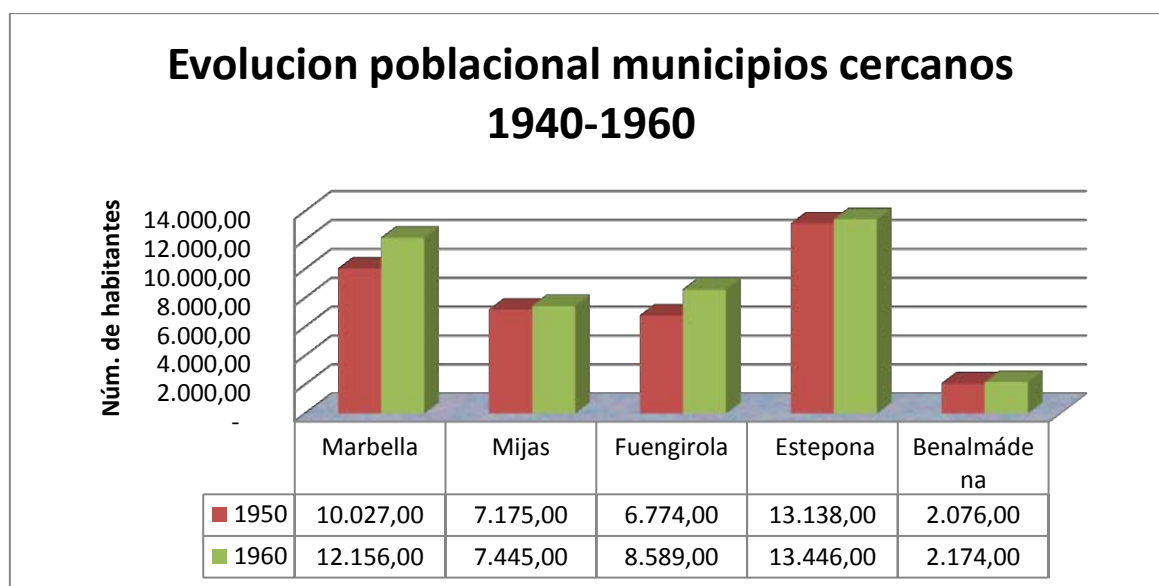
7.4. PERIODO 1939-1960.

Finalizada la guerra civil, superados los estragos de la segunda guerra mundial, el turismo jugó un papel fundamental en el proceso de convergencia de la economía y la sociedad de Marbella, pues los visitantes extranjeros difundieron una serie de formas de vida y pautas de conducta, que también supuso un acicate en la progresiva homologación de la población.

Entre 1940-1960 se produjo un crecimiento poblacional del 33%, siendo el municipio que mayor crecimiento presentaba entre los destinos turísticos más cercanos, seguido de Fuengirola con un 25%. No obstante Estepona continuaba figurando como el municipio de mayor población.

	1940	1950	1960	Crece	%
Marbella	9.159,00	10.027,00	12.156,00	2.997,00	33%
Mijas	6.942,00	7.175,00	7.445,00	503,00	7%
Fuengirola	6.865,00	6.774,00	8.589,00	1.724,00	25%
Estepona	12.176,00	13.138,00	13.446,00	1.270,00	10%
Benalmádena	2.101,00	2.076,00	2.174,00	73,00	3%

Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.



Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

Una parte sustancial del incremento de población se debió a la inmigración: en 1959 el 71,8% de la población no había nacido en el municipio.⁸²⁰

⁸²⁰ PERALTA DE LAS HERAS, A. "Expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella", en *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, nº 62 de 26 de junio de 1986.pág.9.

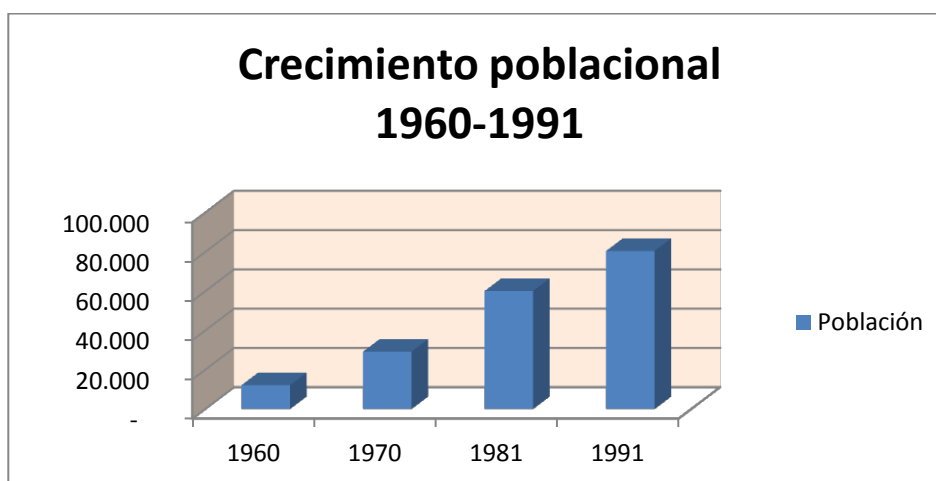
7.5. PERIODO 1960-1991.

En los años sesenta el concepto Costa del Sol se acabó circunscribiendo tan solo al litoral de Málaga por su extraordinario despunte turístico, y en 1962 se produjo el despegue definitivo de Marbella como destino turístico.

Como consecuencia, en este periodo se produjo un incremento poblacional de un 563%, pasando de 12.156 habitantes en 1960 a 80.599 en el año 1991. Sin lugar a dudas, una parte sustancial de la población procedía de nuevo de la inmigración, que, atraída por el desarrollo económico asociado al turismo se incorporó al sector servicios principalmente y a la industria de la construcción, produciéndose asentamientos en barrios de nueva creación contruidos en el entorno de los núcleos urbanos de Marbella y de San Pedro de Alcántara, deficientemente urbanizados y en su mayoría escasamente dotados.

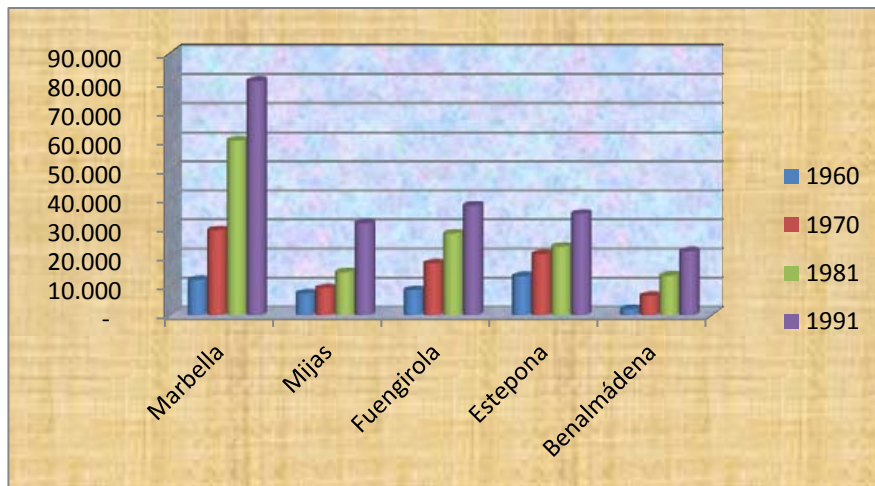
	1960	1970	1981	1991	Crece	%
Marbella	12.156	29.253	60.172	80.599	68.443	563%

Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.



Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

Marbella presentaba un crecimiento mantenido y su crecimiento poblacional destacaba ya sobre el resto de los municipios turísticos de la Costa del Sol.



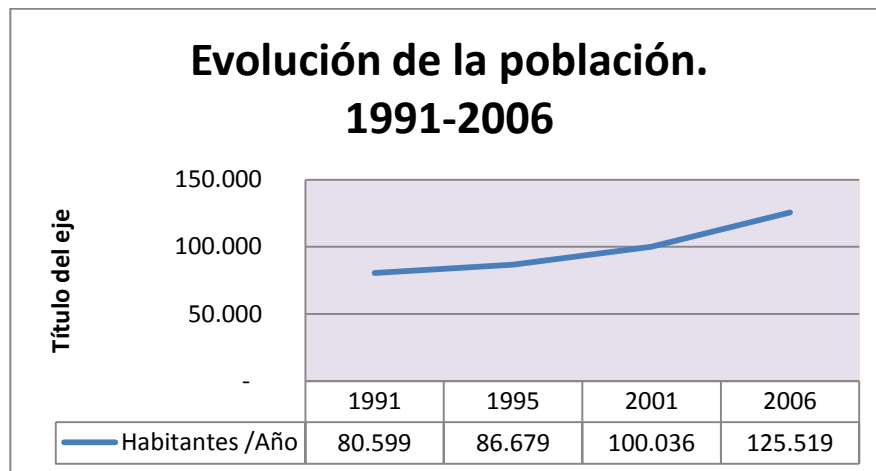
Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

7.6. PERIODO 1992-2006.

El periodo 1991-2006 abarca lo que denominamos época Gil, quién tras su llegada a la alcaldía en 1991, ideó un nuevo modelo urbanístico para Marbella.

La implantación de grandes superficies bajo el auspicio de licencias concedidas ilegalmente, como El Corte Inglés, el Centro Comercial La Cañada, entre otros, unido al desenfreno en la concesión de licencias mediante convenios, carentes todos ellos de seguridad jurídica y sometidos tan solo a los intereses de las partes intervinientes, atrajo a una gran cantidad de inversores y con ello a una ingente inmigración de mano de obra destinada a cubrir los servicios terciarios y a la construcción, lo que provocó que la población alcanzara en se periodo un crecimiento del 56%.

1991	1995	2001	2006	Crece	%
80.599	86.679	100.036	125.519	44.920	56%



Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

7.7. PERIODO 2007-2011.

La disolución del Ayuntamiento vino acompañada de una crisis financiera y económica internacional en 2007 que afectó con intensidad a la economía precipitando con inusitada brusquedad el sector de la construcción en Marbella, muy intensivo en mano de obra proveniente en su mayor parte de poblaciones del interior, produciendo un fuerte aumento del desempleo en un lapso muy corto de tiempo. En un principio la mano de obra de servicios terciarios no se resintió en la misma medida y el crecimiento poblacional continuó por inercia.

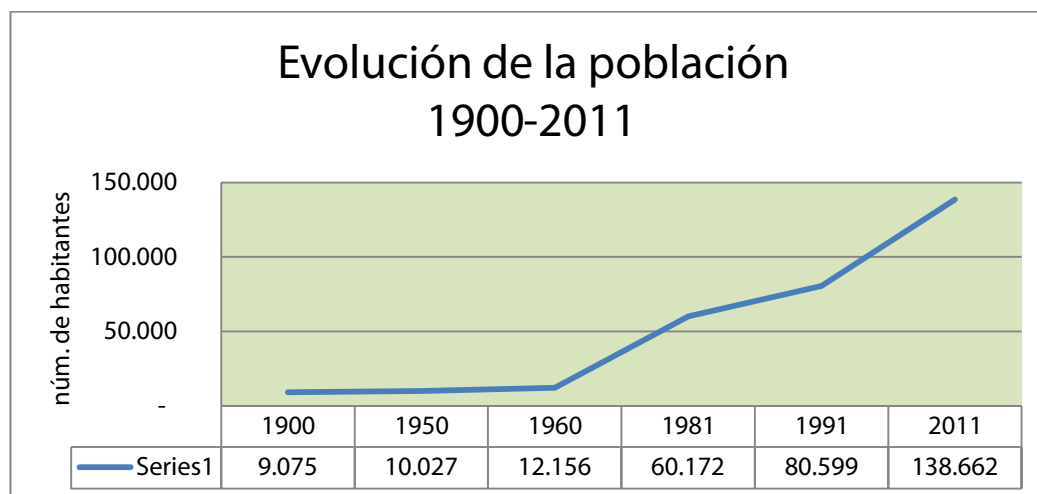
Entre 2006 y 2011 se produjo un crecimiento del 10%.

2006	2011	Crece	%
125.519	138.662	13.143	10%

Fuente: I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

Es decir que en el periodo 1900-2011 se produce un incremento de la población de Marbella de 129.587 habitantes, siendo el periodo de mayor crecimiento el coincidente con la etapa del boom turístico, 1960 a 1981, en el que experimenta un crecimiento del 395% seguido de la época Gil, etapa en la que el crecimiento experimentado es del 72%, con 58.063 habitantes.

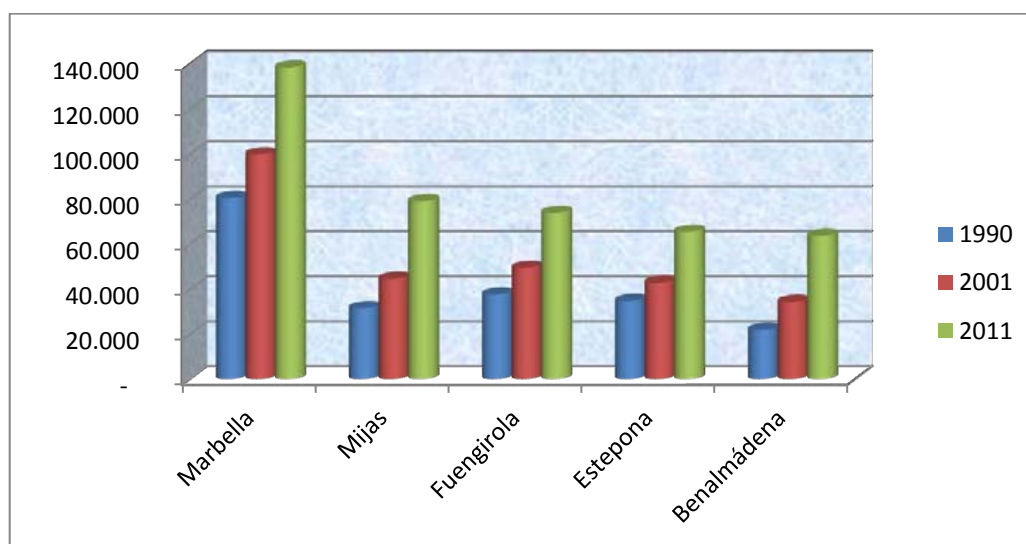
1900	1950	1960	1981	1991	2011
9.075	10.027	12.156	60.172	80.599	138.662



Fuente : I.E.A. Consejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

En el periodo 1991-2011, la población de Marbella presentó una evolución superior al resto de los municipios turísticos costeros más próximos

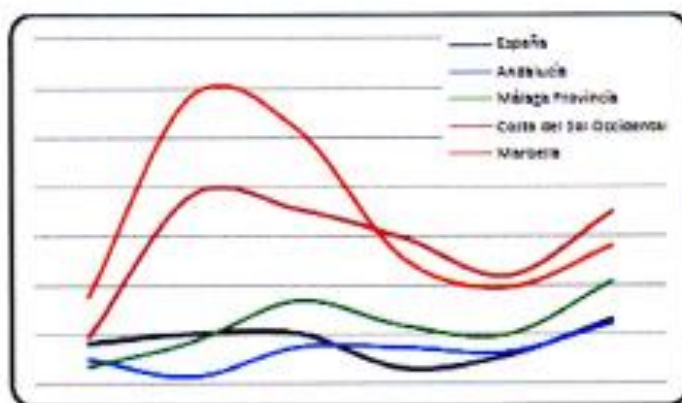
	1991	2001	2011
Marbella	80.599	100.036	138.662
Mijas	31.680	44.741	79.262
Fuengirola	37.742	49.675	74.054
Estepona	34.965	43.109	65.667
Benalmádena	21.994	34.565	63.788



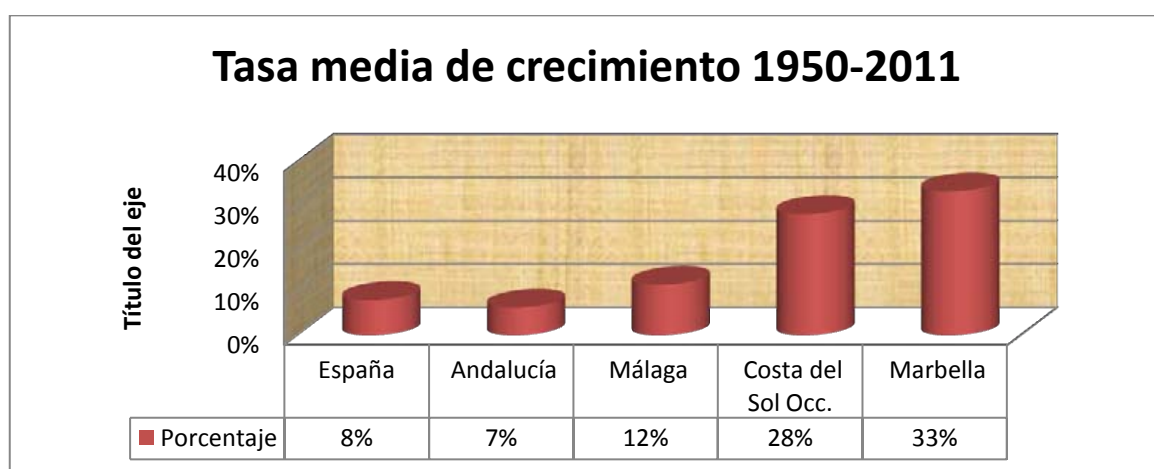
Fuente: I.E.A. Conesejería de Economía y Hacienda. J.A. Elaboración propia.

Si tomamos los datos poblacionales de Marbella desde la década de los 50 hasta la actualidad y los comparamos con los datos nacionales, autonómico, provincial y de la Costa del Sol, se observa como Marbella ha tenido un crecimiento por encima de las tasas nacionales, de la andaluza, la provincial y de la Costa del Sol, hasta la década de los 80.

Y tomando el periodo 1950-2011, la tasa media de crecimiento poblacional de Marbella presenta un crecimiento del 33,33 %, cinco puntos porcentuales por encima de los municipios de la Costa del Sol y 25 puntos porcentuales en relación con el crecimiento demográfico de España.

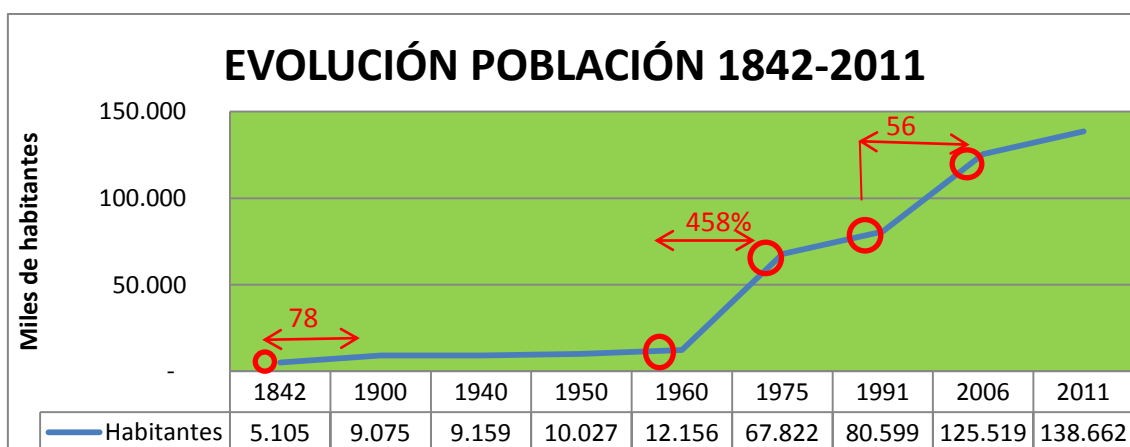


Tasa de crecimiento poblacional de Marbella en relación con la Costa del Sol, Málaga, Andalucía y España, 1950-1911. Fuente : SIMA



Tasa media de crecimiento demográfico por décadas periodo 1950-2011. Fuente INE, SIMA. Elaboración propia.

Resumiendo, la incidencia en la población en el periodo 1842-2011 ha sido esta





UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.

LIBROS IMPRESOS.

- ACIÉN ALMANSA. *Ronda y su serranía en tiempos de los Reyes Católicos*. Málaga, Universidad de Málaga, 1979, 3 Vol.
- ACIÉN ALMANSA, M. et al. "La fortificación en al-Ándalus" en *La arquitectura del Islam occidental*, Barcelona, Lunverg, 2007, págs.232.
- ALCALÁ MARÍN, A. *Marbella, esa desconocida. (Inventario y defensa del Patrimonio Histórico de la Ciudad*. Marbella (Málaga), Ayuntamiento de Marbella. Delegación de Cultura, 1978, págs.104.
- *San Pedro de Alcántara. (La obra bien hecha del Marqués del Duero)*. Marbella (Málaga), Delegación de Cultura. Ayuntamiento de Marbella, 1979, págs.125.
- *Marbella de ayer 1800-1900*. Marbella (Málaga), Ayuntamiento de Marbella, 1980, págs.244.
- ALEMANY Y BOLUFER.J. *La geografía de la Península Ibérica en los escritores árabes*. Centro de Estudios Históricos de Granada y su Reino, Granada, s.e., 1919, págs.114.
- ALVAREZ, F. et al. *Antoni Bonet Castellana:1913-1989*. Madrid, Ministerio de Fomento, 1996, págs.224.
- AMORÓS BERNABEU, F. *El turismo de Golf en la Costa del Sol*. Málaga, Servicio de Publicaciones de la Fundación Unicaja, 2003, págs. 387.
- ARENAS POSADAS C., *Empresa, mercados, mina y mineros. Rio Tinto (1873-1936)*. Huelva, Universidad de Huelva, Servicio de Publicaciones, 1999, págs. 293.
- BAJO ÁLVAREZ, F. "El Bajo Imperio en la Península Ibérica" en *Historia de España. Los últimos hispanorromanos*. Madrid, Ediciones Temas de Hoy, 1995, págs.145.
- BAYERRI I BERTOMEU, E. *La geografía Histórico-Toponímica de la España Ibero-Romana*. Tortosa (Barcelona), Ediciones Tortosa, 1983, págs.365.
- BERNALDEZ, A. et al. *Historia de los Reyes Católicos don Fernando y doña Isabel*. Madrid, M. Aguilar, 1946, págs.468.
- BONED PURKISS J. y GAVILANES VÉLAZ DE MEDRANO, J. *Arquitectura del turismo en la Costa del Sol*. Málaga, Universidad de Málaga, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, 2010, págs.318.
- BRAUDEL, F. *El Mediterráneo y el mundo mediterráneo en la época de Felipe II*. México, Fondo de Cultura Económica, 1953, 3 volúm.
- CABRILLANA, N. *Marbella en el Siglo de Oro*. Granada, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, 1989, págs.277.
- CIRICI, A. *La estética del franquismo*. Barcelona, Gustavo Gili, 1977, págs.191
- CARO VAROJA, J. *Los moriscos del reino de Granada*. Madrid, Instituto de Estudios Políticos, 2ª ed., 288 págs.
- CARTER F. *Viaje de Gibraltar a Málaga*. Málaga, Arguval, 1985, págs.336.
- CASADO BELLAGARZA, J.L. *San Pedro de Alcántara. Recuerdos de un pueblo y su patrón*. Málaga, Hermandad de San Pedro de Alcántara, 2005, págs.140.
- CEÁN-BERMUDEZ, J.A. *Sumario de las antigüedades romanas que hay en España, en especial las pertenecientes a las Bellas Artes*. Madrid, S.n.p., 1832.

- CHUECA GOITIA, F. *Breve Historia del Urbanismo*. Madrid, Alianza Editorial, 1978. págs. 243.
- COLLANTES, E. et al. *Diccionario de agricultura práctica y economía rural*. Madrid, Imp. de Luis García, 1855. Copia digital: Valladolid, Junta de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo, 2009-2010.
- COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE PLANIFICACIÓN, ECONOMÍA E INGENIERÍA, PROMOTORES DE LA COSTA DEL SOL, S. COOP. *Esquema de planificación del desarrollo de la Costa del Sol Occidental. Economía y turismo*. Málaga, Promotores de la Costa del Sol, 1974, págs. 303.
- CURIEL POZA, F.A. *Málaga y los Trinitarios. Quinientos años de fidelidad mutua*, Antequera, Organismos Oficiales, 1997, págs. 116.
- DE MEDINA Y PÉRES, P. *Primera y segunda parte de las grandezas y cosas notables de España*. Alcalá de Henares, Diego Pérez de Mesa y Juan de Torres, 1595, págs. 666.
- DE OCAMPO, F. *Los Cinco Libros Primeros de la Crónica General de España*. Medina del Campo (Valladolid), Guillermo de Millis, 1553, págs. 20.
- DE VALERA D. y DE MATA CARRIAZO, J. *Memorial de Diversas Hazañas: Crónica de Enrique IV, Ordenada por Mosén Diego de Valera*. Madrid, Espasa-Calpe, 1941, págs. 413.
- DIOXADIS IBÉRICA S.A. *Estudio para el Desarrollo Turístico de la Costa del Sol de Málaga-Cabo de Gata*. Madrid, Presidencia del Gobierno, Comisaría del Plan de Desarrollo Económico, 1963.
- DOMINGUEZ ORTIZ, A. *Historia de Andalucía, Tomo IV: de la crisis medieval al Renacimiento (Siglos XIV-XV)*. Barcelona, Ladero Quesada, 1980, 8 vol.
- DRAIN M., et al. *Los andaluces*. Madrid, ISTMO, 1980, págs. 593.
- EGUÍLAZ Y ÁNGUAS, L. *Reseña histórica de la conquista del Reino de Granada por los Reyes Católicos según los cronistas árabes*. Granada, Albaida, 1894, págs. 78.
- ESCALONA MOLINA, M. *Estadal. Una aproximación al universo de la mensura*. Sevilla, Junta de Andalucía, Servicio de Publicaciones y Divulgación, 2009, págs. 259.
- ESCORZA DOBLAS, F. *El turismo de golf en la Costa del Sol. Análisis geográfico*. Málaga, Servicio de Publicaciones de la Diputación de Málaga, 2001, págs. 299.
- ESTEBAN COLLANTE, A. y ALFARO, A. *Diccionario de agricultura práctica y economía rural. T.III*. Madrid, Antonio Pérez Dubrull, 1855, págs. 591.
- ESTEVE SECALL, R., *Ocio, turismo y hoteles en la Costa del Sol*. Málaga, 1982, Excma. Diputación Provincial de Málaga. págs. 199.
- FARIÑAS DEL CORRAL, M. et al. *Tratado de las Marinas desde Málaga a Cádiz y algunos lugares, sus vecinos, según fueron en los siglos antiguos*. s.e., 1762, págs. 33.
- FERNANDEZ DE LA MORA, G. *Río Arriba: Memorias*. Madrid, Planeta, 1995, págs. 360.
- FERNANDEZ FUSTER, L. *Historia general del turismo de masas*. Madrid, Alianza Editorial, 1971, págs. 1076.
- FLÓREZ E. *España Sagrada*. Madrid, Editorial Revista Agustiniana 2001, págs. 358.

- FONTANA i LÁZARO, J. "Transformaciones agrarias y crecimiento económico en la España contemporánea" en *Cambio económico y actitudes políticas en la España del siglo XIX*. Barcelona, Ariel, 1975, págs.213.
- FUENTE, M^a.J. *Diccionario de Historia Urbana y Urbanismo*. Madrid, Universidad Carlos III, 1999, págs. 324.
- GALACHO JIMENEZ, F.B. *Urbanismo y turismo en la Costa del Sol*. Málaga, Departamento de Geografía, Universidad de Málaga, 1996, págs. 251.
- GALÁN, J.J. et al. *Costa del Sol: retrato de unos colonizados*. Madrid, Campo abierto, 1977, págs.175.
- GARCÍA BAENA, A. *Marbella Andalusí y fortificaciones anexas*. Málaga, Editorial Arguva, 2004, págs.188.
- GARCÍA DE ENTERRIA, E. y PAREJO ALFONSO, L. *Lecciones de Derecho Urbanístico*. Madrid, Cívitas, 2^a edic., 1981, pág.459.
- GARCÍA FERNANDEZ, J. *Organización y evolución de los cultivos en la España del sur*. Valladolid, Departamento de Geografía, Universidad de Valladolid, 1973, págs. 93.
- GARCIA MANRIQUE E. et al. *Turismo política territorial, el caso de la Costa del Sol*. Vol.1. Madrid, Instituto del Territorio y Urbanismo, págs.53.
- GARCIA MONTORO,C. *Málaga en los comienzos de la industrialización: Manuel Agustín Heredia (1786-1846)*. Córdoba, Instituto de H^a. De Andalucía, Universidad de Córdoba, 1978, págs.200.
- GARCÍA Y BELLIDO A. *España y los españoles hace dos mil años, según la geografía de Strabón*. Madrid, Espasa Calpe, 1976, págs. 270.
- *La España del siglo primero de nuestra era*. Madrid, Espasa-Calpe, 1977, Segunda Edición (Primera edición 1947), págs. 301.
- GARCIA Y GUZMAN A.S. "Aportaciones para el estudio y reconstrucción del pretérito hinterland económico de Marbella ", Tesis Doctoral inédita, Marbella1964.
- GOBIERNO CIVIL DE MÁLAGA, GABINATE TÉCNICO DE COORDINACIÓN Y DESARROLLO (Dir. CABALLERO MONRÓS,E). *La Costa del Sol y sus problemas*. Málaga, Gobierno Civil de Málaga, 1964.
- GÓMEZ Y GOZALEZ DE LA BUELGA, J. *Plan de Ordenación Urbana de la Costa del Sol Occidental*. Madrid, Ministerio de la Vivienda, 1964.
- GÓMEZ YEBRA, A. *Operación Marbella*. Málaga, CEDMA, 1999, págs.132.
- GONZÁLEZ ROMÁN, C. "Conquista y municipalización del territorio malacitano" en *Historia Antigua de Málaga y su provincia: Actas del primer Congreso d Historias Antigua de Málaga (Málaga 1994)*.Málaga, Arguval, 1996,págs.. 418.
- GOZALVES CRAVIOTO, C. *Las vías romanas de Málaga*. Madrid, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, 1986, págs.460.
- GUEDA, L. y GÓMEZ, R. *Historia de Málaga: Desde Su Restauración Hasta Hoy: Vicarías, Parroquias, Seminarios, Sínodos, Obispos*. Málaga, Obispado de Málaga, 1983, p.37.
- GUEROLA, A. *Memorias del Gobernador Civil Antonio Güerola. T.1*. Sevilla, Fundación Sevillana de Electricidad, 1995, págs.367.
- GUILLÉN ROBLES, F. *Málaga Musulmana*. Málaga, Servicio de Publicaciones Diputación Provincial de Málaga, 1980, págs.694.
- *Historia de Málaga y su provincia*. Málaga, Arguval, 1874, págs.694.

- GUTIERREZ ALVAREZ, J.S. y RUIZ DE AZÚA, E. "Hacia una modernización de la agricultura: El establecimiento de la colonia San Pedro de Alcántara" en *Historia Contemporánea: actas del III Coloquio Historia de Andalucía. T.1.* Córdoba, Publicaciones del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, 1985, págs. 437.
- GUTIÉRREZ ALVAREZ, J.S. "Las inversiones del Marqués del Duero", en *IV Jornadas Patrimonio Histórico "Centenario de la Sociedad General Azucarera:1903-2003."* Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2005, págs.162.
- HENRIQUEZ DE JORQUERA, F. *Anales de Granada: Descripción del Reino y Ciudad de Granada...* Granada, Universidad de Granada, 1987, ed. facsímil de la de 1934, págs. 1.224.
- HERAN AHEN, F, y MARCHETTI MAURI, M. *Tierra y parentesco en el campo sevillano: la revolución agrícola del siglo XIX.* Madrid, Ministerio de Agricultura, Servicio de Publicaciones Agrarias, 1980, págs.268.
- HILLS G. *Franco. El hombre y su nación.* Madrid, San Martin, 1968, págs.480.
- INSTITUTO MIGUEL ASÍN, CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS. *Una descripción anónima de al-Ándalus.* Madrid, Miguel Molina, Vol.1, 1983, 351 págs.
- JIMÉNEZ, A. *Cabarets de antes y de ahora en la Ciudad de México.* México,1997, Plaza y Valdés,págs.159.
- JIMÉNEZ PUERTAS, M. *El poblamiento del territorio de Loja en la Edad Media.* Granada, Editorial Universitaria de Granada,2002, 370 págs.
- LACOMBA, J.A. *Crecimiento y crisis de la economía malagueña.* Málaga, Excma. Diputación Provincial de Málaga, 1987, págs.160.
- LÉVI-PROVENCAL E. "España Musulmana. Hasta la caída del Califato de Córdoba (711 a 2031 d J.C.) Instituciones y vida social e intelectual", en *Historia de España (T. IV)* dirigida por MENÉNDEZ PIDAL, R., Madrid, Espasa-Calpe, 1976 (4ª ed.), págs.514.
- LYNCH, J. *España bajo los Austrias. Imperio y absolutismo.(1516-1598).* Barcelona, Península, 2ª ed. Tomo I, 1973, págs. 459.
- LÓPEZ DE COCA CASTAÑER, J.E. *La tierra de Málaga a fines del siglo XV.* Granada, Universidad de Granada, 1977, págs.639.
- *La caída del reino de Granada (1582-1598).* Barcelona, T.I. 2ª ed., 1980.
- *Estudios sobre Málaga y el Reino de Granada en el V Centenario de la Conquista.* Málaga, 1988, Servicio de Publicaciones, Diputación Provincial de Málaga, págs. 410.
- LÓPEZ GONZÁLEZ, F. y PRIETO BORREGO, L. *Marbella 1752, según las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada. Estudio introductorio.* Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2001, págs. 39.
- LYNCH, J. *España bajo los Austrias. Imperio y absolutismo (1516-1598).* Barcelona, Península, 2ª ed., Tomo I, 1975, págs. 459.
- MADOZ P. *Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar.* Tomo XI. voz Málaga. Edición original Madrid 1845-1850. 16 volúmenes. Valladolid, Ámbito Ediciones, 1986.
- MAGRANER RODRIGO A. *La expulsión de los moriscos, sus razones jurídicas y consecuencias económicas para la región valenciana.* Valencia, Institución Alfonso el Magnánimo, Diputación Provincial de Valencia, 1975, págs.206.

- MARMOL CARVAJAL, L. *Historia de la rebelión y castigo de los moriscos del Reino de Granada*. Málaga, Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Granada, 1996.
- MARTÍ GILABERT, F. *La desamortización española*. Madrid, Rialp, 2003. págs.178.
- MARTIN RODRIGUEZ, M. *Azúcar y descolonización: origen y desenlace de una crisis agraria en la vega de Granada: el "Ingenio de San Juan", 1882-1904*. Granada, Instituto de Desarrollo Regional, Universidad de Granada, 1982, págs.390.
- MARTÍN RUIZ, F. *Economía y sociedad en el siglo XVI. Moriscos y cristianos en el partido de Marbella*. Málaga, El autor, 1984, págs. 227.
- MARTINEZ ENAMORADO, V. *Al-Ándalus desde la periferia. La formación de una sociedad musulmana en tierras malagueñas (siglos VIII-X)*. Málaga, Centro de Ediciones de la Diputación de Málaga, 2003, págs.782.
- *Cuando Marbella era una tierra de alquerías. Sobre la ciudad andalusí de Marballa y sus alfores*. Málaga, Excmo. Ayuntamiento de Marbella, Real Academia de San Telmo y Cajamar, 2009, págs.389.
- IBN HAYYAN DE CORDOBA. *Crónica del califa Abdarrahan III al-Nasir entre los años 912 y 942 (al-Muqtabis V)*, Zaragoza, Instituto Hispano-Árabe de Cultura, 1982, págs.
- MATA LARA, A.M. *La dama de El Fuerte*, Málaga, Diputación Provincial de Málaga, 1999, págs.128.
- *Un hombre para una ciudad*. Marbella (Málaga), Marbella, 2005, págs.271.
- MENDEZ SILVA, R. *Población General de España*. Madrid, s.e.,1675, págs.267.
- MENDOZA, J. *Historia de las epidemias padecidas en Málaga en los años de 1803 y 1804*. Málaga, Oficina de Carreras, 1813, págs.204.
- MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Plan de promoción turística de la Costa del Sol*. Madrid,1969.
- MONCLÚS, F.J. y OYÓN, J.L. *Historia y Evolución de la Colonización Agraria en España.Vol.1* Madrid, Secretaría General Técnica. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 1988, págs.476.
- MORALES FOLGUERA, J.M. *La arquitectura del ocio en la Costa del Sol*. Málaga, Universidad de Málaga, 1982, págs.230.
- MORENO FERNANDEZ, F.J. *El centro histórico de Marbella: Arquitectura y Urbanismo*. Málaga, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Málaga, 2004, págs.425.
- NADAL, J. y CARRERAS, A. *Pautas regionales de la industrialización española (siglos XIX y XX)*. Barcelona, Ariel, 1990, págs.437.
- OLIVERA SAMITIER, J. *Nuevas poblaciones en la España de la Ilustración*. Barcelona, Fundación Caja de Arquitectos, 1998, págs. 288.
- OLLERO MARÍN, M. et al. *Puertos Deportivos de Andalucía*. Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, 1987, págs.169.
- PALACIO ATARD, V. *La España del siglo XIX*. Madrid, Espasa-Calpe, 1978, págs.668.
- PANIAGUA MAZORRA, A. *Repercusiones socio demográficas de la política de colonización durante el siglo XIX y primer tercio del XX*. Madrid, Ministerio

- de Agricultura, Pesca y Alimentación, Secretaría General Técnica, 1992, págs.425.
- PAREJO ALFONSO, L. y ROGER FERNÁNDEZ, G., *Comentarios al texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)*. Madrid, Iustel, 2009, págs. 574.
- PAREJO BARRANCO, A. *Málaga y los Larios. Capitalismo Industrial y Atrazo económico (1875-1914)*. Málaga, Arguval, 1990, págs.190.
- PAVÓN MALDONADO, B. *Tratado de arquitectura hispano-musulmana*, Vol.2. Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1999, págs. 403-408, págs. 729.
- *Ciudades Hispanomusulmanas*. Madrid, MAPFRE, 2004, págs.191.
- PELLEJERO MARTINEZ, C. *La filoxera en Málaga*. Málaga, Arguval, 1990, págs. 207.
- PERALTA DE LAS HERAS, A. *Expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella*. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de nº 62 de 26 de junio de 1986, págs. 2.313- 2.315.
- PÉREZ DE BARRADAS, J. *Los primitivos pobladores de la Costa del Sol*. Málaga, Obra Cultural de la Caja de Ahorros Provincial de Málaga, 1968, págs. 65.
- PÉREZ DE BARRADAS, J. *Memoria acerca de los trabajos realizados en 1915, 1916 y 1929 por la Sociedad Colonia de San Pedro Alcántara*. Madrid, Junta Superior de Excavaciones y Antigüedades, s.e., 1930, págs.47.
- PEREZ VIDAL, J. "La cultura de la caña de azúcar en el Levante español" en *Revista de Dialectología y Tradiciones Populares*, nº 15, año 1973.
- POSAC MON, C. *El mosaico romano de Marbella*. Málaga, Gráficas San Andrés, 1963, págs.10.
- *Guía arqueológica de Marbella*. Marbella-Málaga, Delegación de Cultura , s.e., 1972, págs.49.
- POSAC MON, C., y PUERTAS TRICAS, R. *La basílica paleocristiana Vega del Mar*. Málaga, Servicio de Publicaciones, Diputación Provincial de Málaga, 1989, págs.137.
- PRESIDENCIA DEL GOBIERNO. SECRETARÍA GENERAL PARA LA ORDENACIÓN ECONÓMICO-SOCIAL S.O.E.S. *Plan Nacional de Turismo*. Madrid, Ministerio de Información y Turismo, 1953. págs.135.
- *Estudio para la Ordenación Turística de la Costa del Sol*. Madrid, 1955.
- PRIETO BORREGO, L. y CASADO BELLAGARZA, J.L. *La granja modelo de San Pedro Alcántara. Un proyecto de innovación agraria*. Málaga, Asociación para la Formación de Adultos y Cultura Popular "Rosa Verde", 1994, págs.153.
- PRIETO BORREGO L., *Marbella: los años de la utopía: estudio de una comunidad andaluza (1931-1936)*. Málaga, Lucia Prieto Borrego, 1994, págs. 252.
- RECIO VEGAZONES, P. M. "Los franciscanos en Marbella" en *Marbella en el recuerdo. V centenario de San Bernabé (1485-1985), Hermandad de los Romeros de San Bernabé*. Córdoba, Monte de Piedad y Caja de Ahorro de Córdoba, 1985, págs.141.

- REGLÁ, J. *Estudios sobre los moriscos*. 3ªed., Barcelona, Artes Gráficas Soler, 1974, págs. 178.
- RENDÓ, J.L. *Un viaje de incognito: Picasso en España durante el franquismo*. Cáceres, Periférica, 2014, págs. 104.
- REVUELTA GONZÁLEZ MANUEL, *La Exclaustración*. Madrid, Fundación Universidad San Pablo, 2010, págs.550.
- RIVERA VALDERRAMA, T. *Las ánforas romanas en Marbella*. Marbella, M.T. Rivera, 2006, págs.136.
- ROLDÁN HERVÁS, J.M. *Historia Antigua de España i*. Madrid, Universidad de Educación Nacional a Distancia, 2001, págs. 519.
- SANCHEZ RAMOS, F. *La economía siderúrgica española. Tomo I, Estudio crítico de la historia industrial de España hasta 1900*. Madrid, Instituto de Economía Sancho de Moncada, 1945, págs. 383.
- SECRETARÍA DE ESTADO DE TURISMO. *Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la provincia de Málaga*. Madrid, s.n., 1978.
- SECRETARÍA DE ESTADO DE COMERCIO, TURISMO Y DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA. “*Plan de Estrategias y Actuaciones de la Administración General del Estado en materia turística*”. Madrid, Ministerio de Economía y Hacienda, 1997, Págs. 76.
- SECRETARÍA GENERAL PARA LA ORDENACIÓN ECONOMICO-SOCIAL. *Estudio para la Ordenación Turística de la Costa del Sol*. Madrid, págs.117.
- S.N. *Estudio para la Ordenación Turística de la Costa del Sol*. Madrid, Secretaría General para la Ordenación Económico-Social, 1955, págs.117.
- SOPDE S.A. *15 aniversario del Observatorio Turístico de la Costa del Sol: 1993-2007*. Málaga, Sociedad de planificación y desarrollo, Patronato Provincial de turismo de la Costa del Sol, 2008, págs.88.
- SUBERBIOLA MARTINEZ, J. “El ocaso de las mezquitas-catedrales del Reino de Granada” en *Baetica*, número18, año 1996, pág.315.
- TEMBOURY ALVAREZ, J. *Torres Almenaras*. Jerez de la Frontera (Cádiz), Instituto de Cultura, Excma. Diputación de Cádiz, 1975, págs. 245.
- TORRES BALBÁS, L. Arte almohade. Arte nazarí. Arte mudéjar en *Ars Hispaniae*, vol. IV. Madrid, Plus Ultra, 1951, págs. 428.
- “Torres Albarranas”, en *Al Ándalus VII*. Madrid, Instituto de España, 1983, págs.289.
- URBANEJA ORTÍZ C. *Marbella y su tierra en el tránsito de la época musulmana a la cristiana*. Málaga, Servicio de Publicaciones e Intercambio Científico de la Universidad de Málaga, 2008, págs.725.
- VALLVÉ BERMEJO, J. *De nuevo sobre Bobastro*, Al Ándalus, nº 30, Año1965.
- VAZQUEZ CLAVEL, P. *Conjeturas de Marbella*. Málaga, 1996, Miramar, (Edición original Córdoba, 1781), págs.126.
- VIGUERA MOLINS, Mª.J. et al. “Al-Ándalus en época almohade”, en *Andalucía entre Oriente y Occidente(126-1492)*. Actas del V. Coloquio Internacional de Historia Medieval de Andalucía, Servicio de Publicaciones de la Excma. Diputación Provincial de Córdoba, Córdoba 1988, págs. 790.
- VINCENT,B. *Andalucía en la edad moderna: economía y sociedad*. Granada, Diputación Provincial de Granada, 1985, págs.316.

VICENS VIVES,J. y NADAL OLLS J.(colab.).*Manual de historia económica de España*. Barcelona, Vicens-Vives, 1987, págs. 782.

TESIS DOCTORALES PUBLICADAS.

CASADO BELLAGARZA, J.L. “*La Colonia Agrícola de San Pedro Alcántara 1857-1910*”. Directores: Antonio Parejo Barranco y Juan Francisco Zambrana Pineda. Universidad de Málaga, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Departamento de Teoría e Historia Económica, 2015.

PONENCIAS.

ALEMANY Y BOLUFER.J.” Marbella en la Edad Media: Ciudad y Territorio”, en *II Jornadas Patrimonio Histórico Local*. Marbella, Asociación Cilniana, 2002, págs.182.

-----“ Medina Marbal-la, en la Edad Media”, en *II Congreso Internacional. La ciudad en Al-Ándalus y el Magreb (Algeciras)*. Granada, Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía través de la Fundación El Legado Andalusi, 2002, págs. 710.

ALMAGRO, A. y ORIHUELA A. “De la casa andalusí a la casa morisca: la evolución de un tipo arquitectónico”, en *La ciudad medieval: de la casa al tejido urbano*. Actas del primer Curso de Historia Medieval, Cuenca, Universidad de Castilla-La Mancha, 2001, págs.352.

CASADO BELLAGARZA, J.L. “El Patrimonio Histórico Industrial en el Municipio de Marbella ” en *I Jornadas Patrimonio Histórico local*. Marbella, Asociación Cilniana, 2000, págs.243

DE DIEGO GARCÍA, E. y SOLANO SOBRADO, T. “Algunos efectos de la filoxera en Andalucía: Según los informes de las Comisiones Provinciales al Ministerio de Fomento” en *Historia Contemporánea: actas del III Coloquio Historia de Andalucía. T.1*. Córdoba, Publicaciones del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, 1985, págs.437.

GOZALVES CRAVIOTO, C. “Marbella en la Edad Media: ciudad y territorio” en *II Jornadas de Patrimonio Histórico Local*. Marbella (Málaga), Cilniana, 2000, págs.. 9-41.

GÓMEZ ZOTANO,J. “La construcción histórica del paisaje agrario malagueño: las colonias de San Pedro Alcántara y El Ángel”, en *IV Jornadas Patrimonio Histórico “Centenario de la Sociedad General Azucarera:1903-2003*. Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2005, págs.162.

LÓPEZ GARCÍA,E. “Urbanismo en el Valle del Guadalquivir durante el periodo almohade: las ciudades medianas Aproximación arqueológica a un problema histórico”, Comunicación en *I Congreso Internacional Escenarios urbanos de al-Andalus y el Occidente musulmán*, Granada, Virgilio Martínez Enamorado, Escuela de Estudios Árabes, CSIC, 2011, pág.361.

LOZA AZUAGA, M.L. y MORA SERRANO B. “Notas sobre la Marbella Romana” en *Actas de II Congreso Andaluz de Estudios Clásicos. (Vol. II)*. Málaga, Delegación de Málaga de la Sociedad Española de Estudios Clásicos, con la Colaboración del Departamento de Filología Clásica y el

- Servicio de Publicaciones e Intercambio Científico de la Universidad de Málaga, 1987, págs.359.
- MALPICA CUELLO, A. "La ciudad nazarí. Propuestas para su análisis" en *II Congreso Internacional. La ciudad en Al-Ándalus y el Magreb (Algeciras)*. Granada, Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía través de la Fundación El Legado Andalusi, 2002, págs. 710.
- PAREJO BARRANCO, A. "Orto y ocaso de una experiencia agroindustrial: el azúcar de caña en la costa de Marbella (1870.1920)", en *IV Jornadas Patrimonio Histórico "Centenario de la Sociedad General Azucarera:1903-2003*. Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2005.
- PÉREZ-MALUMBRES LANDA, A. et al. "Reflexiones sobre el Patrimonio Arqueológico de Marbella", en *I Jornadas Patrimonio Histórico Local Marbella*. Marbella (Málaga), Asociación Cilniana, 2000, págs. 243.
- PUENTE FELIZ, G. "El cultivo de la caña de azúcar en el litoral andaluz", en *IV Jornadas Patrimonio Histórico "Centenario de la Sociedad General Azucarera: 1903-2003"*. Marbella, Asociación Cilniana, 2005, págs.162.
- RUIZ POVEDANO, J.M. "Las elites de poder en las ciudades del Reino de Granada" en *Las ciudades andaluzas. (Siglos XII-XVI). Actas VI Coloquio Internacional de Historia Medieval de Andalucía*. Málaga, Universidad de Málaga, 1991, págs. 714.
- SÁNCHEZ SÁNCHEZ E. *Turismo, desarrollo e integración nacional de la España franquista*. Barcelona, EBHA. Annual Conference, 1-18 Septiembre 2004.
- TORREMOCHA, A. "El fenómeno urbano portuario en el Estrecho medieval", en *II Congreso Internacional . La ciudad en Al-Ándalus y el Magreb (Algeciras)*. Granada, Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía través de la Fundación El Legado Andalusi, 2002, págs. 710.
- TORREMOCHA A., MARTINEZ ENAMORADO V."La ciudad en al-Ándalus y el Magreb" en *II Congreso Internacional. La ciudad en Al-Ándalus y el Magreb (Algeciras)*. Granada, Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía través de la Fundación El Legado Andalusi, 2002, págs. 710.
- VIGUERA MOLINS, M^a.J. *Los caminos de al-Ándalus en el siglo XII*. Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Instituto de Filología, 1989, págs. 425.
- ZOZAYA J. "¿Fortificaciones tempranas?", en *"I Congreso de Castellología Ibérica"*. Edición celebrada en Aguilar de Campoo (Palencia), Diputación Provincial de Palencia, 1998, págs. 782.

ARTÍCULOS EN REVISTAS.

- BENITEZ SÁNCHEZ-BLANCO, R. "El diezmo de moriscos en el obispado de Málaga", en *Estudis* nº 4, Valencia, año 1975.
- BERNAL GUTIERREZ, J. "Marbella Minera. IX Imágenes de Marbella. La Minería" en *Revista Cilniana*, año 2003.
- BLANCO SANCHEZ, A. "Las desviaciones jurídicas del Ayuntamiento de Marbella", en *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, número 309. Madrid, Instituto de Administración Pública, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Enero 2009.

- CASADO BELLAGARZA, J.L. "Jugando a dos bandas. Azucareros y banqueros en la colonia de San Pedro Alcántara (1873-1910)" en *Revista Cilniana*, núm.13., año 1999.
- "La Sociedad Colonia de San Pedro Alcántara a través de sus balances 1883-1809", en *Revista Cilniana*, nº 19, año 2006.
- GALACHO JIMENEZ, B. "La gestión integrada de los espacios litorales. Reflexiones sobre los problemas y dificultades para su aplicación" en *Estudios de Arte, Geografía e Historia*, nº 33, año 2011.
- DÁVILA LINARES, J. M. "La ordenación urbanística durante la primera mitad del siglo XX: premisas para un tratamiento integral de los espacios urbanos" en *Investigaciones geográficas*, año 1991, nº 9, págs. 101-113.
- GARCIA GUZMAN, A., "Fluctuaciones del cultivo de la caña de azúcar en tierras de Marbella y su industrialización en los trapiches (1644-1869)" en *Cilniana* nº1, año 1982.
- GARCÍA MONTORO, C., "La Siderurgia de Rio Verde y la desforestación de los Montes de Marbella" en *Moneda y Crédito, Revista de Economía*, Madrid, num.150, setiembre, 1979.
- "Francisco A. Elorza en los comienzos de la industrialización andaluza" en *Baetica, Estudios de Arte Geografía e Historia*, núm.19-2, Málaga, año 1997.
- "El mundo de los negocios en Málaga. Siglo XIX." en *Revista de Estudios Regionales*, núm.93.
- GIMENEZ REYNA, S. "Memoria arqueológica de la provincia de Málaga hasta 1946" en *Informes y Memorias*, núm. 12, 1998, Málaga, Servicio de Publicaciones, Centro de ediciones de la Diputación de Málaga, (reedición de Madrid 1946), págs.116.
- GOZALVES CRAVIOTO, C. "La geografía de la Península Ibérica en los escritores árabes" en *Revista de Centro de Estudios Históricos de Granada y su Reino. T.IX.*, Granada, 1999.
- HERRERA GIL, C. "Andalucía la Nueva: la herencia urbanística de la ciudad zonificada" en *Baetica. Estudios de Arte, Geografía e Historia*, nº 34, año 2012.
- HUELIN Y RUIZ BLASCO, R. "Apuntes para una historia de la sociedad malagueña", en *Gifbralfaro*, núm. 22, año 1970.
- LADERO QUESADA M.A., "Mercedes reales en Granada anteriores al año 1500. Catálogo y comentario" en *Hispania*, Revista Española de Historia, nº 112, año 1969.
- MOLINA COSTA, P. "Análisis de los instrumentos de intervención urbanística en suelo urbano" en *Boletín CF+S*, nº 51, Madrid, 2007.
- NADAL OLLER, J. "Industrialización y desindustrialización del Sureste español, 1817-1913", en *Moneda y Crédito*, núm. 12, año 1972.
- NIETO ALCAIDE, V. "El mito de la arquitectura árabe, lo imaginario y el sueño de la ciudad clásica" en *Fragmentos*, revista de arte, Ministerio de Cultura, 1986, núms. 8 y 9.
- PERALES MADUEÑO, F. "La reforma del régimen urbanístico del suelo y de las valoraciones" en *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, vol. XXIX, nº 113-114, Madrid, 1994, págs. 531-540.

- PEREZ VIDAL, J. "La cultura de la caña de azúcar en el Levante español" en *Revista de Diactología y Tradiciones Populares*, Madrid, núm.15, año 1973, Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- PEZZI CRISTOBAL, P. "El predominio extranjero en el comercio exportador de Vélez-Málaga durante el siglo XVIII", en "Los extranjeros en la España Moderna", *Actas del Primer Coloquio Internacional* celebrado en Málaga del 28 al 30 de noviembre de 2002, Málaga, Ministerio de Ciencia e Innovación, 2003, 2 volúm.
- PRIETO BORREGO, L. "El Trapiche de Marbella" en *Cilinián, núm. 8, año 1996*.
- PROMOTORES DE LA COSTA DEL SOL SOC. COOPERATIVA. *Esquema de planificación del desarrollo de la Costa del Sol Occidental*. Málaga, Gráficas Sama, 1974, págs. 145.
- RODRIGUEZ MORO, N. "Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana" en *Revista de Administración Pública*, nº 20, año 1956.
- SALES GARCÍA F. "Sobre las minas y fundición de hierro de Marbella", en *Memoria*, tomo 2º, Anales de Minas 1837-1841. Madrid, Dirección General de Minas, año 1873.
- SANCHEZ RAMOS, F. *La economía siderúrgica española. Tomo I, Estudio crítico de la historia industrial de España hasta 1900*. Madrid, Instituto de Economía Sancho de Moncada, año 1945.
- SEGUÍ, J. "J. González Edo: Análisis de su obra" en *Revista Geometría*. Nº 6, Año 1988.
- VELASCO GONZÁLEZ, M. *La política turística: gobierno y administración política en España. (1952-2003)*. Valencia, 2004, Tirant lo Blanch, págs.516.
- VILLAR GARCÍA, M^a.B."Los comerciantes extranjeros de Málaga en 1776. Culminación de una instalación secular", en *Baetica, Estudios de Arte, Geografía e Historia*, núm. 19-2, año 1997.
- VILLAR LAMA A. Y FERNANDEZ TABALES, A. *Diagnóstico y perspectiva territorial del golf en Andalucía: entre la cualificación turística y el desarrollismo inmobiliario*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, nº 62, Año 2013.

COMUNICACIONES.

- CAMACHO MARTINEZ, R. "Arquitectura y símbolo. Iconografía de la Catedral de Málaga", en *Discurso leído en la Real Academia de Bellas Artes de San Telmo I* discurso leído por la Ilma. Sra. D.^a Rosario Camacho Martínez el día 24 de septiembre de 1987 en su recepción académica y contestación del Ilmo. Sr. D. Cesar Olano G. Málaga, Real Academia de Bellas Artes de San Telmo, págs. 84.
- ROYO NARANJO, L. MOSQUERA ADEL, E., PÉREZ CANO, M.T. "Reconocimiento Patrimonial del paisaje como centor fr las iniciativas de recualificación turística de la Costa del Sol". *Comunicación*, en "En ruta Litoral. Destino CN340." CONGRESO VIRTUAL. Mayo 2015.

RECURSOS ELECTRÓNICOS.

- CASADO BELLAGARZA. "La Colonia de San Pedro Alcántara" en *Iluana, Deporte, Naturaleza e historia*. (en línea) vi: 22 de marzo de 2014. http://iluana.com/espacios_articulo.asp?idarticulo=24.
- GAVILANES VÉLAZ DE MEDRANO, J. "Primeros planes en la Costa del Sol (1955-1967): la escala intermedia frente al crecimiento concéntrico" en *XVIII Congreso AECIT* (en línea). Benidorm, 26 a 28 noviembre 2014. Vi: nov. 2014. <http://www.congresoaecit.org/primeros-planes-en-la-costa-del-sol-1955-1967-la-escala-intermedia/congress-papers/88/>
- GOMEZ Y GONZÁLEZ DE LA BUELGA, J. "Mis 90 años, viejas añoranzas" . *Revista de la Asociación del Colegio del Pilar* (en línea). Mayo 2013, págs. 19 y 20. Vi: 18 de noviembre de 2014. <http://www.gomezdelabuelga.com/>.
- HERRERA GIL, C. "La frontera como tensión creativa: Puerto Banús, el valor de lo propio" (en línea). *Ángulo Recto. Revista de estudios sobre la ciudad como espacio plural*, 2013, vol. 5, núm. 1, págs. 27-44. Vi :octubre 2014)<http://www.ucm.es/info/angulo/volumen/Volumen05-1/articulos02.htm>. ISSN: 1989- 4015 http://dx.doi.org/10.5209/rev_ANRE.2013.v5.n1.42066
- INFORMACIÓN AMBIENTAL . vi: 24 junio 2014. (en línea) <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/portalweb>,
- INSTITUTO NACIONAL GEOGRÁFICO DE ESPAÑA. *Información sísmica*.(en línea) vi.: 24 de julio de 2013. <http://www.ign.es/ign/layoutIn/sismoFormularioCatalogo.do>.
- MARTIN LOBO, M. "Realidad y perspectiva de la planificación regional de España." *Revista de Estudios Agrosociales*, 1961, nº 34, págs. 91-126. .vi:22 de mayo de 2014. (en línea). http://www.magrama.gob.es/ministerio/pags/biblioteca/revistas/pdf_reas%2Fr034_04.pdf.
- MATESANZ PARELLADA, A. "El suelo en la legislación urbanística española" en *Ciudades para un desarrollo más sostenible, Setiembre 2009. Boletín CF+S*, 51, pp. 7-61.(en línea). vi: 31 de enero de 2014. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n51/aamat.html> .
- PRIETO BORREGO, L. " El Trapiche de Marbella" (en línea). vi: 8 de marzo de 2014. luciaprieto.files.wordpress.com/2012/04/2-el-trapiche-de-marbella.pdf.
- ROYO NARANJO, L. "Planificación, análisis y estudio de la Costa del Sol: Revisión de los ejercicios de control y proyección turística redactados entre 1950 y 1980" en *4IAU 4ª Jornadas Internacionales sobre Investigación en Arquitectura y Urbanismo* (en línea). Valencia, Universitat Politècnica de Valencia, 2011. (vi: 22 de mayo) <http://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/15047/ROYO>.
- SÁNCHEZ SÁNCHEZ E. "Turismo, desarrollo e integración nacional de la España franquista", en *EBHA, Annual Conference* (en línea). Barcelona, 2004, 1-18 Septiembre, pág. 20. vi: 18 de junio de 2013. <http://www.econ.upf.edu/ebha2004/papers/7C2.doc>.
- VILLAR LAMA, A. "Los espacios del golf en el litoral de Andalucía: Patrones especiales y evolución en el periodo 1998-2004." (en línea), en *Eria*, Oviedo,2008, núm. 76, págs. 247-266. <http://www.boletinage.com/62/16.VILLAR.pdf>.

LEGAJOS.

ARCHIVO GENERAL DE SIMANCAS.

- A.G.S., C.M.C., 1ª ep., leg.35.
- A.G.S., R.G.S., leg.11/1495, nº7
- A.G.S., R.G.S., leg. C VIII/1491, nº14
- A.G.S., C.C., leg.2157, fol.218.
- A.G.S., *Catastro de Ensenada. Respuestas del Ynterrogatorio general dadas por la Justicia y Peritos de ella.*

ARCHIVO HISTÓRICO NACIONAL.

- A.H.N., Nobleza, Luque, leg.298/1176, fol.60
- A.H.N., Nobleza, Luque, leg.322/2
- A.H.N., Consejos, leg.1784/40

ARCHIVO HISTÓRICO DE PROTOCOLOS DE MADRID.

- A.H.P.M. Escribano Miguel de Ávila, Lgj.º 3727, f.513 a 519.
- A.H.P.M. *Protocolos*, Lgj.º 4756, fol.º. 1904-1909v. y AMMB, AAACC 19 agosto de 1869.
- A.H.P.M. *Protocolos*, Lgj.º P-4970, fol.604-614r. Lgj.º P-4970, fol.798-813. Lgj.º P-4970, fol.592-603r. Lgj.º P-4970, fol.516-528r. Lgj.º P-4970, fol.630-640r. Lgj.º P-4970, fol.648-659v. Lgj.º P-4970, fol.276-737v.-813. Lgj.º P-4586, s.fol., Lgj.º P-4970, fol.604-614r. Lgj.º P-4970, fol.604-614v.

ARCHIVO DE MARBELLA..

- A.M.Mb., Censos de Propios, caja 368-H/7
- A.M.Mb., Censos de Propios, caja 104-H/1, s/f, 29/4/1766
- A.M.Mb., Fondo Bazán, caja 1283-H/9, fol.341, 1792
- A.M.Mb., Fondo Bazán, caja 380-H/12.
- A.M.Mb., Fondo Bazán, caja 382-H/27
- A.M.Mb., Fondo Bazán, caja 389-H/4.
- A.M.Mb., Caja 2159/4, Amirallamientos de 1846.
- A.H.M.Mb., AA.CC., 18-H1, s/f 27/1/1886
- A.H.M.Mb., AA.CC., 16-H6, s/f 27/1/1870
- A.H.M.Mb., AA.CC., 18 de abril de 1869.
- A.H.M.Mb., AA.CC. 4 de junio de 1869.
- A.H.M.Mb., AA.CC., 23, 27 y 30 de enero de 1870.
- A.H.M.Mb., AA.CC., 20 de marzo de 1970.

ARCHIVO MARQUÉS DEL DUERO. (ahora del actual duque de Abrantes, Jerez de la Frontera, Cádiz)

- A.M.D. Lgj.º 104 y 108.
- A.M.D. Lgj.º 171.

ARCHIVO HISTÓRICO PROVINCIAL DE MÁLAGA

- A.H.P.M. Lgj.º 3929, fls.21-39.
- A.H.P.M. *Protocolos*, Lgj.º P-4977 fs.887-930

ARCHIVO MUNICIPAL DE MADRID

- A.M.M., *Gaceta de Madrid*, 21 de febrero, año 1870

TEXTOS LEGALES.

Año 1939.

- Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda encargada de su aplicación en *B.O.E.* núm. 110, de 20 de abril de 1939.

Año 1945.

- *B.O.E.* nº 17 de 17 de Mayo de 1945.

Año 1946.

- *Real Orden* de 25 de junio de 1846.

Año 1950.

- Decreto de 16 de diciembre de 1950 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Régimen Local de 17 de Julio de 1945 en *B.O.E.* núm. 363, de 29 de diciembre.

Año 1955.

- Decreto de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales en *B.O.E.* núm. 196, de 15/07/1955.
- La Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 en *B.O.E.* núm. 135, de 14 de mayo de 1956.

Año 1959.

- DECRETO-LEY 10/1959 de 21 de julio de ordenación económica”, en *B.O.E.* núm.174 de 22 d julio de 1959.págs. 10005-10006.

Año 1962.

- “Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo” en *B.O.E.* núm. 175 de 23 de julio de 1962.

Año 1964.

- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, en *B.O.E.* núm. 73, de 25 de marzo de 1964.
- “Decreto 3445/1964, de 22 de octubre, por el que se ceden los beneficios fiscales establecidos por la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, al Centro de Interés Turístico Nacional “Andalucía la Nueva”, en *B.O.E.* núm. 264, de 3 de noviembre de 1964, pág. 14364.

Año 1966.

- Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana en *B.O.E.* núm. 99, de 26 de abril de 1966.

Año 1968.

- “RESOLUCIÓN de la Dirección General de Urbanismo por la que se transcribe relación de asuntos sometidos al Ilustrísimo señor Subsecretario del Departamento actuando por representación del excelentísimo señor Ministro de la Vivienda, con fecha 17 de julio de

1968, con indicación del acuerdo recaído en cada caso” en *B.O.E.* núm. 183 de 31 de julio de 1968, pág. 11299-11300.

Año 1975.

- Ley 19/1975 , de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en *B.O.E.* núm. 107 de 5 de mayo de 1975

Año 1976.

- Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana” en *B.O.E.* núm. 144, de 16 de junio de 1976.

Año 1978.

- Constitución Española en *B.O.E.* núm. 311 de 29 de Diciembre de 1978.
- Real Decreto-Ley 11/1978, que aprueba el régimen preautonómico para Andalucía”, en *B.O.E.* núm. 101, de 28 de abril de 1978.
- “Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico” en *B.O.E.* núm. 221 de 15 de Septiembre de 1978.
- “Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística” en *B.O.E.* núm. 223 de 18 de Septiembre de 1978

Año 1979.

- “Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana” en *B.O.E.* núm. 27 de 31 de Enero de 1979.
- Orden de 15 de febrero de 1979 sobre adaptación de Planes Generales a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana., en *B.O.E.* núm. 48, de 24 de febrero de 1979.
- Real Decreto 832/1978, de 27 de abril (Presidencia), por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1978”, en *B.O.J.A.* núm. 1 de 11 de agosto de 1979.
- Real Decreto 698/1979, de 13 de febrero, sobre transferencia de competencias de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de Administración local, agricultura, transporte, urbanismo, actividades molestas y turismo, en *B.O.J.A.* núm. 2 de 11/09/1979.

Año 1980.

- Real Decreto 990/1980, de 3 de mayo, sobre ampliación del plazo de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana, en *B.O.E.* núm. 125, de 24 de mayo de 1980.

Año 1981.

- Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana en *B.O.E.* núm. 273 de 22 de octubre de 1981.
- Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, en *B.O.E.* núm. 253, de 22 de octubre de 1981.
- Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana” en *B.O.E.* núm. 273 de 22 de octubre de 1981.

Año 1982.

- Ley Orgánica 1/1981 de 30 de diciembre de Estatuto de Autonomía para Andalucía, en *B.O.E.* núm. 9 de 11 de enero de 1982 y *B.O.J.A.* núm. 2. de 01 de febrero de 1982.

Año 1985.

- Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local en *B.O.E.* núm. 80, de 03 de Abril de 1985.

Año 1986.

- Resolución de 3 de junio de 1986 del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía sobre la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella en *B.O.J.A.* núm. 62, de 26 de junio de 1986.

Año 1990.

- Aprobación definitiva del Texto Refundido de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Marbella en *B.O.J.A.* núm. 27 del 30 de marzo de 1990.
- Ley 8/1990 de 25 de julio, *sobre Reforma del Régimen Urbanístico Suelo y Valoraciones* del Suelo, en *B.O.E.* núm. 179, de 27 de julio de 1990.

Año 1992.

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana *B.O.E.* núm. 156 de 30 de Junio de 1992.
- “Orden de 19 de agosto de 1992 por la que se conceden incentivos para la mejora de la competitividad de las pequeñas y medianas empresas e instituciones turísticas, de acuerdo con el plan marco de competitividad del turismo español (Plan Futures)” en *B.O.E.* núm. 205 de 26 de agosto de 1992, págs. 29722 a 29728.

Año 1994.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía”, en *B.O.J.A.* núm. 8 de 22 de Enero de 1994 y *B.O.E.* núm. 34 de 09 de febrero de 1994.
- *B.O.J.A.* núm. 8 de 22 de Enero de 1994 y *B.O.E.* núm. 34 de 09 de Febrero de 1994 y revisada el 28 de noviembre de 2012.
- “Real Decreto 517/1994, de 17 de marzo, por el que se indulta a don Jesús Gil y Gil”, en *B.O.E.* núm. 91, de 16 abril 1994.

Año 1995.

- Decreto 83/1995, de 28 de marzo por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en *B.O.J.A.* núm.65 de 5 de mayo de 1995.

Año 1996.

- “Resolución de 2 de julio de 1996, de la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y de la pequeña y Mediana Empresa (PYMES), por laque se delegan determinadas atribuciones en el Subsecretario de Economía y Hacienda, en los Directores generales dependientes de dicha Secretaría de Estado y en el Director del Gabinete del Secretario de Estado” en *B.O.E.* núm. 183 de 30 de julio, pág. 25535.

Año 1997.

- Ley 7/1997 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales en *B.O.E.* núm. 90, de 15 de abril de 1997.

Año 1998.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en *B.O.E.* núm. 89, de 14 de abril de 1998, p.p. 12296 a 12304.

Año 1999.

- Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en *B.O.J.A.* núm. 96 de 19/8/1999

Año 2000.

- *Real Decreto ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes*, en *B.O.E.* núm. 151 de 24 de Junio de 2000.
- Resolución de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 13 de noviembre de 2000 en Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 28 de noviembre de 2000.

Año 2002.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía” en *B.O.J.A.*, núm. 154 de 31 de Diciembre de 2002 y *B.O.E.* núm. 12 de 14 de Enero de 2003.

Año 2003.

- *Ley 10/2003 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes*, *B.O.E.* núm. 121 de 21 de Mayo de 2003.

Año 2005.

- Ley 13/2005 de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo en *B.O.J.A.* núm. 227 de 21 de Noviembre de 2005 y *B.O.E.* núm. 300 de 16 de Diciembre de 2005.

Año 2006.

- “Decreto 206/2006 de 28 de noviembre por el que se adapta el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesiones celebradas los días 25 y 26 de octubre de 2006. y se acuerda su publicación”, en *B.O.J.A.* núm.250 de 29 de diciembre de 2006.
- Plan de Ordenación del Territorio en *B.O.J.A.* núm. 136 de 17 de Julio de 2006.
- Real Decreto 421/2006, de 7 de abril, por el que se dispone la disolución del Ayuntamiento de Marbella en *B.O.E.* núm. 84 de 8 de abril de 2006.

Año 2007.

- Estatuto de Autonomía de Andalucía, en *B.O.E.* núm. 68, de 20 de marzo de 2007.
- Ley Orgánica 2/2007 de reforma del Estatuto de Autonomía., en *B.O.E.* núm. 68, de 20 de marzo de 2007.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo”, en *B.O.E.* núm.. 28 de 29 de mayo de 2007.
- “Decreto del Presidente 2/2007, de 16 de enero, por el que se somete a referéndum el Proyecto de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía”, en *B.O.J.A.* núm. 12 de 17 de enero de 2007 y *B.O.E.* núm. 15 de 17 de enero de 2007

Año 2008.

- Ley 1/2008 de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos, en *B.O.J.A.* núm. 245 de 11 de diciembre de 2008.
- “Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo” en *B.O.E.* núm. 154 de 26 de Junio de 2008.
- Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. *B.O.J.A.* núm. 241 de 27 de febrero de 2008.
- Decreto 252/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Año 2010.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en *B.O.J.A.* núm. 66 de 7 de abril de 2010.
- Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. *BOJA* núm. 119 de junio de 2010.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella. *B.O.J.A.* núm. 58, Sevilla 24 de marzo de 2010.

Año 2011.

- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. de Economía Sostenible en *B.O.E.* núm. 55, de 5 de marzo de 2011.
- Decreto 333/2011, de 2 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 137/2010, de 13 de abril, por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, en *B.O.J.A.* núm. 216 de 04 de noviembre de 2011.

SENTENCIAS .

- SSTs de 3 de febrero (RJ 2003, 2044) y 15 de noviembre de 2003 (RJ 2003, 8159.)
- STS 17/07/2007 RJ 2007/4784
- STS 23/12/2009 RJ 2010/3958.
- STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006)
- STSJ Andalucía 622/2001 de 25 junio RJCA 2001\1004.
- STSJ Granada 622/2001 de 25 junio RJCA 2001\1004
- STSJ Canarias 135/2008 de 20 junio JUR 2008\309264.